Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 4

Demonstração do Resultado Abrangente 5

Demonstração do Fluxo de Caixa 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021 7

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020 8

Demonstração do Valor Adicionado 9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 10

Balanço Patrimonial Passivo 11

Demonstração do Resultado 13

Demonstração do Resultado Abrangente 15

Demonstração do Fluxo de Caixa 16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021 18

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020 19

Demonstração do Valor Adicionado 20

Comentário do Desempenho 21

Notas Explicativas 44

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais 81

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes 82

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 84

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 86

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 87

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	73.619
Preferenciais	0
Total	73.619
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.573.452	1.706.908
1.01	Ativo Circulante	167.804	249.853
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	82.568	98.684
1.01.02	Aplicações Financeiras	60.595	141.148
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	60.595	141.148
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	60.595	141.148
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.163	3.141
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.163	3.141
1.01.07	Despesas Antecipadas	787	40
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	18.691	6.840
1.01.08.03	Outros	18.691	6.840
1.01.08.03.01	Créditos diversos	18.691	6.840
1.02	Ativo Não Circulante	1.405.648	1.457.055
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	150.683	328.528
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	951	56.339
1.02.01.07	Tributos Diferidos	5.155	6.119
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	5.155	6.119
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	131.680	254.063
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	114.593	230.518
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	17.087	23.545
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.897	12.007
1.02.01.10.04	Outras contas a receber	12.897	12.007
1.02.02	Investimentos	1.235.409	1.105.862
1.02.02.01	Participações Societárias	1.235.409	1.105.862
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.235.409	1.105.862
1.02.03	Imobilizado	3.662	4.253
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.662	4.253
1.02.04	Intangível	15.894	18.412
1.02.04.01	Intangíveis	15.894	18.412
1.02.04.01.02	Intangíveis	15.894	18.412

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.573.452	1.706.908
2.01	Passivo Circulante	319.950	330.889
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.789	9.716
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.789	9.716
2.01.02	Fornecedores	532	1.182
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	532	1.182
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.010	1.227
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.010	1.227
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	1.010	1.227
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	41.428	50.891
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	32.641	29.052
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	32.641	29.052
2.01.04.02	Debêntures	8.787	21.839
2.01.05	Outras Obrigações	266.191	267.873
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	245.350	254.851
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	245.350	254.851
2.01.05.02	Outros	20.841	13.022
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	1.406	1.326
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	11.865	11.696
2.01.05.02.06	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	7.570	0
2.02	Passivo Não Circulante	559.283	600.306
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	492.867	465.847
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	68.710	144.256
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	68.710	144.256
2.02.01.02	Debêntures	424.157	321.591
2.02.02	Outras Obrigações	66.416	134.459
2.02.02.02	Outros	66.416	134.459
2.02.02.02.03	Passivo a descoberto das investidas	61.193	115.680
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	5.223	5.279
2.02.02.02.06	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	0	13.500
2.03	Patrimônio Líquido	694.219	775.713
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-39.682	-39.682
2.03.02.08	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.134.415	-1.052.921

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-35.658	-45.468	-33.481	-80.938
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.698	-18.285	-12.175	-22.606
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-5.293	-13.941	-7.922	-14.348
3.04.02.02	Honorários da administração	595	-4.344	-4.253	-8.258
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.536	-11.653	-3.205	-10.847
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-27.424	-15.530	-18.101	-47.485
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-35.658	-45.468	-33.481	-80.938
3.06	Resultado Financeiro	-18.730	-35.287	-6.859	-17.822
3.06.01	Receitas Financeiras	2.102	3.603	1.858	5.570
3.06.02	Despesas Financeiras	-20.832	-38.890	-8.717	-23.392
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-54.388	-80.755	-40.340	-98.760
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-54.388	-80.755	-40.340	-98.760
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-54.388	-80.755	-40.340	-98.760
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,73878	-1,09693	-0,54796	-1,34150
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,73878	-1,09693	-0,54796	-1,34150

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-54.388	-80.755	-40.340	-98.760
4.03	Resultado Abrangente do Período	-54.388	-80.755	-40.340	-98.760

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-39.682	-82.278
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-22.133	-15.814
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo líquido do semestre	-80.755	-98.760
6.01.01.02	Depreciação	1.010	952
6.01.01.03	Amortização de software	2.490	2.538
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	15.530	47.485
6.01.01.07	Juros e encargos financeiros líquidos	34.958	19.020
6.01.01.08	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-2.264	-1.459
6.01.01.09	Provisão para participação no lucros	2.771	2.820
6.01.01.11	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	-5.149	3.455
6.01.01.13	Provisão para perdas parceiros de construção	3.722	0
6.01.01.14	Amortização de remensuração de investimento	6.512	8.907
6.01.01.15	Ganho na venda de participação societária	-1.606	-7
6.01.01.16	Provisão para riscos	648	-765
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.449	-76.256
6.01.02.01	Créditos diversos	575	236
6.01.02.02	Despesas pagas antecipadamente	-747	-238
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-1.058	-775
6.01.02.04	Outras contas a receber	-890	903
6.01.02.05	Fornecedores	-650	-1.206
6.01.02.06	Impostos, contribuições e salários	-2.696	-1.092
6.01.02.07	Partes relacionadas	-1.258	-71.633
6.01.02.08	Outras contas a pagar	-725	-2.451
6.01.03	Outros	-10.100	9.792
6.01.03.01	Juros pagos	-21.600	-13.208
6.01.03.02	Dividendos recebidos	11.500	23.000
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	16.721	63.240
6.02.01	Intangível	28	-153
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	138.205	61.486
6.02.03	Compras de imobilizado	-318	-385
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-140.846	2.292
6.02.05	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	19.652	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	6.845	-9.566
6.03.01	Captações de empréstimos	111.500	123.141
6.03.02	Amortização de empréstimos	-104.655	-132.707
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-16.116	-28.604
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	98.684	246.770
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	82.568	218.166

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-1.052.921	0	775.713
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.052.921	0	775.713
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-80.755	0	-80.755
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-80.755	0	-80.755
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	-739	0	-739
5.06.04	Outras movimentações com reorganização societária	0	0	0	-739	0	-739
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.134.415	0	694.219

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-98.760	0	-98.760
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-98.760	0	-98.760
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-986.829	0	841.805

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.634	-13.724
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.006	-2.385
7.02.04	Outros	-12.628	-11.339
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.634	-13.724
7.04	Retenções	-3.500	-3.490
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.500	-3.490
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-18.134	-17.214
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-11.927	-41.915
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-15.530	-47.485
7.06.02	Receitas Financeiras	3.603	5.570
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-30.061	-59.129
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-30.061	-59.129
7.08.01	Pessoal	9.293	14.341
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.650	7.768
7.08.01.02	Benefícios	2.072	1.822
7.08.01.03	F.G.T.S.	638	261
7.08.01.04	Outros	-4.067	4.490
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.384	1.718
7.08.02.01	Federais	2.384	1.718
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	39.017	23.572
7.08.03.01	Juros	38.890	23.392
7.08.03.02	Aluguéis	127	180
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-80.755	-98.760
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-80.755	-98.760

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.598.141	1.743.807
1.01	Ativo Circulante	679.448	704.430
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	90.213	101.813
1.01.02	Aplicações Financeiras	62.873	141.889
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	62.873	141.889
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	62.873	141.889
1.01.03	Contas a Receber	38.884	47.172
1.01.03.01	Clientes	38.884	47.172
1.01.04	Estoques	445.967	376.296
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.866	12.626
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.866	12.626
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.366	512
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.279	24.122
1.01.08.03	Outros	26.279	24.122
1.01.08.03.01	Créditos diversos	26.279	24.122
1.02	Ativo Não Circulante	918.693	1.039.377
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	286.032	427.405
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	951	56.339
1.02.01.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	951	56.339
1.02.01.04	Contas a Receber	96.495	147.733
1.02.01.04.01	Clientes	76.868	126.464
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	19.627	21.269
1.02.01.05	Estoques	91.160	115.132
1.02.01.07	Tributos Diferidos	10.892	10.971
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	10.892	10.971
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	86.534	97.230
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	11.933	10.732
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	74.601	86.498
1.02.02	Investimentos	607.316	583.615
1.02.02.01	Participações Societárias	607.316	583.615
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	607.316	583.615
1.02.03	Imobilizado	9.451	9.945
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.451	9.945
1.02.04	Intangível	15.894	18.412
1.02.04.01	Intangíveis	15.894	18.412
1.02.04.01.02	Intangíveis	15.894	18.412

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.598.141	1.743.807
2.01	Passivo Circulante	241.377	299.867
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.551	14.586
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.551	14.586
2.01.02	Fornecedores	7.302	8.116
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.302	8.116
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.904	7.236
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.904	7.236
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.227	2.495
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.625	2.084
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	2.052	2.657
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	41.864	51.568
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	33.077	29.729
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	33.077	29.729
2.01.04.02	Debêntures	8.787	21.839
2.01.05	Outras Obrigações	168.756	218.361
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	119.341	116.332
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	26.700	26.700
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	92.641	89.632
2.01.05.02	Outros	49.415	102.029
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	10.443	7.252
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.682	59.011
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	11.865	11.696
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	17.855	24.070
2.01.05.02.08	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	7.570	0
2.02	Passivo Não Circulante	628.753	652.668
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	497.598	467.554
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	73.441	145.963
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	73.441	145.963
2.02.01.02	Debêntures	424.157	321.591
2.02.02	Outras Obrigações	52.442	73.372
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	950	3.917
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	950	3.917
2.02.02.02	Outros	51.492	69.455
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	36.065	30.227
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	390	0
2.02.02.02.05	Passivo a descoberto das investidas	1.659	1.547
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	13.378	24.181
2.02.02.02.08	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	0	13.500
2.02.03	Tributos Diferidos	3.212	5.586
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.212	5.586
2.02.04	Provisões	75.501	106.156
2.02.04.02	Outras Provisões	75.501	106.156
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.525	2.795
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	72.976	103.361
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	728.011	791.272

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-39.682	-39.682
2.03.02.10	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.134.415	-1.052.921
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	33.792	15.559

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	65.471	98.147	33.821	77.878
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	58.845	83.639	29.205	68.667
3.01.02	Receita de prestação de serviços	8.450	17.530	5.970	11.908
3.01.03	Deduções da Receita Bruta	-1.824	-3.022	-1.354	-2.697
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-58.812	-86.143	-35.680	-86.988
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-52.822	-75.569	-32.294	-80.078
3.02.02	Custos dos Serviços Prestados	-5.990	-10.574	-3.386	-6.910
3.03	Resultado Bruto	6.659	12.004	-1.859	-9.110
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-47.751	-67.023	-37.369	-82.535
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.283	-13.069	-3.261	-7.913
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.630	-29.131	-15.841	-31.505
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-11.225	-24.787	-11.588	-23.247
3.04.02.02	Honorários da Administração	595	-4.344	-4.253	-8.258
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-47.167	-55.452	-19.726	-52.701
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	16.329	30.629	1.459	9.584
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-41.092	-55.019	-39.228	-91.645
3.06	Resultado Financeiro	-12.083	-23.665	-187	-5.873
3.06.01	Receitas Financeiras	6.242	14.087	6.273	13.655
3.06.02	Despesas Financeiras	-18.325	-37.752	-6.460	-19.528
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-53.175	-78.684	-39.415	-97.518
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-894	-1.996	-1.410	-2.255
3.08.01	Corrente	-856	-3.463	-1.040	-1.649
3.08.02	Diferido	-38	1.467	-370	-606
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-54.069	-80.680	-40.825	-99.773
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-54.069	-80.680	-40.825	-99.773
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-54.388	-80.755	-40.340	-98.760
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	319	75	-485	-1.013
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,73878	-1,09693	-0,54796	-1,34150
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,73878	-1,09693	-0,54796	-1,34150

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-54.069	-80.680	-40.825	-99.773
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-54.069	-80.680	-40.825	-99.773
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-54.388	-80.755	-40.340	-98.760
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	319	75	-485	-1.013

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-170.970	-79.425
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-96.984	-68.654
6.01.01.01	Prejuízo líquido do semestre	-78.684	-97.518
6.01.01.02	Depreciação	2.323	1.122
6.01.01.03	Amortização de software	2.490	2.538
6.01.01.04	Baixa de imobilizado / intangível	930	0
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-30.629	-9.584
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros, líquidos	35.217	19.191
6.01.01.07	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-2.285	-1.478
6.01.01.08	Provisão para participação no lucros	2.771	2.820
6.01.01.10	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	-5.149	3.455
6.01.01.11	Pis e Cofins diferidos	-1.366	658
6.01.01.12	Provisão para garantias	968	4.135
6.01.01.13	Provisão para indenização a clientes	332	-27
6.01.01.14	Ganho na venda de participação societária	0	-7
6.01.01.15	Provisão para Riscos	-30.385	-12.131
6.01.01.16	Provisão para perda na realização do estoque	1.718	11.349
6.01.01.17	Provisão para perdas parceiros de construção	3.722	0
6.01.01.18	Provisão para rescisões de clientes	-5.156	-1.878
6.01.01.19	Amortização de remensuração de investimento	6.512	8.907
6.01.01.20	Provisão para crédito com perda esperada/ Ajuste a valor presente	-313	-206
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-61.153	-18.633
6.01.02.01	Contas a receber	61.247	-22.006
6.01.02.02	Créditos diversos	-2.157	7.842
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-51.853	19.072
6.01.02.04	Despesas pagas antecipadamente	-854	-239
6.01.02.05	Impostos a recuperar	-1.161	-609
6.01.02.06	Outras contas a receber	1.642	1.465
6.01.02.08	Fornecedores	-814	-4.539
6.01.02.09	Impostos, contribuições e salários	-2.192	-561
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	4.288	0
6.01.02.11	Partes relacionadas e parceiros de negócios	1.842	-25.312
6.01.02.12	Participações em consórcios	-2.967	34
6.01.02.13	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-56.939	930
6.01.02.14	Pagamento de garantias	-3.106	-3.537
6.01.02.15	Outras contas a pagar	-8.129	8.827
6.01.03	Outros	-12.833	7.862
6.01.03.01	Juros pagos	-21.602	-13.208
6.01.03.02	Impostos de renda e contribuição social pagos	-2.731	-1.930
6.01.03.03	Dividendos recebidos	11.500	23.000
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	151.311	61.275
6.02.01	Intangível	28	-153
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	136.689	62.691
6.02.03	Compras de imobilizado	-2.658	-1.200

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-1.479	-57
6.02.05	Efeito caixa das mudanças de participações em investidas	0	-6
6.02.06	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	18.731	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	8.059	-12.748
6.03.02	Captações de empréstimos	115.000	123.141
6.03.03	Amortizações de empréstimos	-105.629	-135.880
6.03.04	Participação de acionistas não controladores e controladas	-1.312	-9
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.600	-30.898
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	101.813	251.919
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	90.213	221.021

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-1.052.921	0	775.713	15.559	791.272
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.052.921	0	775.713	15.559	791.272
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	18.158	18.158
5.04.08	Integralização de capital dos não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	18.158	18.158
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-80.755	0	-80.755	75	-80.680
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-80.755	0	-80.755	75	-80.680
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	-739	0	-739	0	-739
5.06.05	Outras movimentações com reorganização societária	0	0	0	-739	0	-739	0	-739
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.134.415	0	694.219	33.792	728.011

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565	6.090	946.655
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565	6.090	946.655
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-98.760	0	-98.760	-1.013	-99.773
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-98.760	0	-98.760	-1.013	-99.773
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-9	-9
5.06.04	Participação de acionista não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-9	-9
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-986.829	0	841.805	5.068	846.873

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.01	Receitas	101.666	80.781
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	101.666	80.781
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-162.456	-155.250
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-79.191	-68.972
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.557	-4.181
7.02.04	Outros	-78.708	-82.097
7.03	Valor Adicionado Bruto	-60.790	-74.469
7.04	Retenções	-4.813	-3.660
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.813	-3.660
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-65.603	-78.129
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	44.716	23.239
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.629	9.584
7.06.02	Receitas Financeiras	14.087	13.655
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-20.887	-54.890
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-20.887	-54.890
7.08.01	Pessoal	14.221	18.201
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.898	11.825
7.08.01.02	Benefícios	2.158	1.836
7.08.01.03	F.G.T.S.	638	263
7.08.01.04	Outros	-4.473	4.277
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.569	6.765
7.08.02.01	Federais	6.696	6.252
7.08.02.03	Municipais	873	513
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	38.003	19.917
7.08.03.01	Juros	37.752	19.528
7.08.03.02	Aluguéis	251	389
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-80.680	-99.773
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-80.755	-98.760
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	75	-1.013

São Paulo, 13 de agosto de 2021.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A. – 2T21.

TECNISA lança projeto *Highlights Campo Belo* com VGV de R$ 165 milhões. Com avanço na aprovação de projetos, são abertos 2 novos estandes para breve lançamento com VGV preliminar de R$ 293 milhões. Aquisição de terrenos adiciona VGV de R$ 134 milhões ao *landbank*.

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3), uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, que trabalha de forma integrada (incorporação, construção e intermediação de vendas), divulga hoje os resultados do segundo trimestre de 2021 (2T21), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R$), de acordo com a legislação societária.

DESTAQUES

- No 2T21, a Companhia realizou o Lançamento do projeto *Highlights Campo Belo*, no município de São Paulo, com Valor Geral de Vendas ("VGV") de R$ 165 milhões, 100% TECNISA, com 23% das unidades vendidas até a data da divulgação destes resultados.
- Com o avanço das aprovações na Prefeitura de São Paulo, em julho de 2021 foi realizada a abertura dos estandes de venda dos projetos *Highlights Dr. Nelson Moretti* e *Residencial Florear*, localizados no Jardim Prudência e na Vila Clementino, com VGV preliminar de R$ 154 milhões e R$ 139 milhões, respectivamente, ambos 100% TECNISA. Com isso, a Companhia reitera a projeção de lançamentos ("*guidance*") de R$1,2 bilhão a R$1,5 bilhão em VGV para o biênio de 2020/2021, conforme Fato Relevante de 11 de novembro de 2020.
- As **Vendas Líquidas**, parte TECNISA, totalizaram **R$ 50 milhões** no trimestre, redução de 9% em relação ao 1T21 e aumento de 4% em relação ao 2T20. **Venda Sobre Oferta ("VSO") líquida**, atingiu **10%** no 2T21.
- No 2T21 foi adquirido um terreno em São Paulo, no bairro da Chácara Santo Antonio, que somado à expansão do terreno no Jardim Paulista, adicionam um VGV potencial de R$ 134 milhões. A Carteira de Terrenos da Companhia registra um VGV potencial de **R$ 5.567 milhões**, parte TECNISA. No trimestre foi realizada a venda de 3 terrenos não estratégicos por R$ 19 milhões. A Companhia não reconheceu lucros ou perdas relevantes nestas transações.
- A **Receita Líquida** totalizou R$ 65 milhões no 2T21, crescimento de 94% em relação ao 2T20 e crescimento de 100% em relação ao 1T21, explicado, majoritariamente, [i] pela apropriação de resultados dos últimos empreendimentos lançados, dado a baixa das respectivas cláusulas suspensivas; bem como [ii] pela venda dos terrenos não estratégicos mencionados acima. Por sua vez, a **Margem Bruta** no trimestre foi de 10,2%, 16 p.p. superior ao 2T20 e 6 p.p. inferior ao 1T21. Cabe ressaltar que a venda dos terrenos não estratégicos teve reflexo neste indicador, dada a ausência de lucratividade nas transações. Excluído os efeitos dos encargos financeiros, a Margem Bruta Ajustada no 2T21foi de 15,3%.
- A TECNISA finalizou o 2T21 com um **Prejuízo Líquido de R$ 54 milhões**, um aumento de 33% em relação ao Prejuízo Líquido de R$ 40 milhões no 2T20 e de 104% sobre a Prejuízo Líquido de R$ 26 milhões do 1T21. Cabe ressaltar, que o desempenho do período foi impactado pelo prejuízo de R$ 42 milhões não recorrente, proveniente do acordo realizado com a CPE, conforme Fato Relevante de 27 de maio de 2021.
- A Companhia encerrou o 2T21 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R$ 154 milhões, que se compara a **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R$ 42 milhões, condição

que dá conforto financeiro para a retomada de lançamentos. A rubrica apresentou uma redução de 46% em relação ao 2T20 e de 53% em relação ao 1T21, explicado, majoritariamente, [i] pelo pagamento de R$ 102 milhões no âmbito do acordo realizado com a CPE; [ii] pelo desembolso de R$ 30 milhões com aquisição de terrenos no trimestre; bem como [iii] pelo pagamento de R$ 23 milhões em dívidas corporativas.

- A **Geração de Caixa** do período, medida pela variação da dívida líquida, totalizou um consumo de caixa de R$ 156 milhões no 2T21. Caso seja considerado a redução de R$ 4 milhões do caixa líquido dos projetos consolidados por equivalência patrimonial e ajustado pelo desembolso de R$ 30 milhões com a compra de terrenos, a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **consumo de R$ 130 milhões.**
- Como evento subsequente, em julho de 2021 a TECNISA realizou um acordo para investimento na BoxOffice Soluções em Mobilidade S.A. por meio do qual terá participação de 25% na sociedade. A Companhia acredita que a parceria tem grande potencial de sinergia com suas operações em São Paulo, contribuindo para sua estratégia de negócios. A plataforma atenderá a crescente demanda por espaços de trabalho remoto em regiões descentralizadas dos grandes eixos de escritórios corporativos da cidade de São Paulo, contribuindo para redução de deslocamentos, emissão de gases de efeito estufa e melhorando a qualidade de vida das pessoas. A plataforma se apresenta como solução para empresas e pessoas que buscam se adequar a um modelo híbrido de trabalho. Nesse sentido, a solução servirá de impulso importante para a nova linha de produtos da Companhia, que leva a marca **WorkPods**.

TECNISA
Mais construtora por m²

TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	2T21	2T20	2T21 vs. 2T20	1T21	2T21 vs. 1T21	1S21	1S20	1S21 vs. 1S20
Empreendimentos lançados	1	-	n.a.	-	n.a.	1	1	0,0%
Unidades lançadas	231	-	n.a.	-	n.a.	231	149	55,0%
Área útil lançada (m²)	13.473	-	n.a.	-	n.a.	13.473	6.548	105,8%
VGV lançado (R$ mil) - 100%	164.770	-	n.a.	-	n.a.	164.770	33.938	385,5%
VGV lançado (R$ mil) - % TECNISA	164.770	-	n.a.	-	n.a.	164.770	6.788	2327,5%
Vendas Contratadas	**2T21**	**2T20**	**2T21 vs. 2T20**	**1T21**	**2T21 vs. 1T21**	**1S21**	**1S20**	**1S21 vs. 1S20**
Unidades vendidas	84	209	-59,8%	100	-16,0%	184	515	-64,3%
Área útil comercializada (m²)	6.634	22.155	-70,1%	8.758	-24,3%	15.391	46.969	-67,2%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100%	59.274	59.713	-0,7%	66.737	-11,2%	126.012	178.710	-29,5%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA	49.699	47.877	3,8%	54.646	-9,1%	104.345	117.627	-11,3%
Banco de Terrenos	**2T21**	**2T20**	**2T21 vs. 2T20**	**1T21**	**2T21 vs. 1T21**	**1S21**	**1S20**	**1S21 vs. 1S20**
Landbank (R$ milhões) - 100%	8.261	6.305	31,0%	8.175	1,0%	8.261	6.305	31,0%
Landbank (R$ milhões) - % TECNISA	5.567	4.242	31,2%	5.540	0,5%	5.567	4.242	31,2%
Indicadores Financeiros	**2T21**	**2T20**	**2T21 vs. 2T20**	**1T21**	**2T21 vs. 1T21**	**1S21**	**1S20**	**1S21 vs. 1S20**
Receita operacional líquida	65.471	33.821	93,6%	32.676	100,4%	98.147	77.878	26,0%
Lucro bruto ajustado	10.025	7.417	35,2%	8.931	12,3%	18.956	8.906	112,8%
Margem bruta ajustada (%)	*15,3%*	*21,9%*	*-6,6 p.p.*	*27,3%*	*-12,0 p.p.*	*19,3%*	*11,4%*	*7,9 p.p.*
EBITDA ajustado	(42.376)	(26.409)	60,5%	(5.097)	731,3%	(47.473)	(66.514)	-28,6%
Margem EBITDA ajustada (%)	*-64,7%*	*-78,1%*	*13,4 p.p.*	*-15,6%*	*-49,1 p.p.*	*-48,4%*	*-85,4%*	*37,0 p.p.*
Lucro líquido do período	(53.750)	(40.340)	33,2%	(26.367)	103,9%	(80.117)	(98.760)	-18,9%
Margem líquida (%)	*-82,1%*	*-119,3%*	*37,2 p.p.*	*-80,7%*	*-1,4 p.p.*	*-81,6%*	*-126,8%*	*45,2 p.p.*
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,7301)	(0,5480)	33,2%	(0,3582)	103,9%	(1,0883)	(1,3415)	-18,9%
Receita líquida a apropriar	58.722	-	n.a.	-	n.a.	58.722	-	n.a.
Lucro bruto a apropriar	16.749	-	n.a.	-	n.a.	16.749	-	n.a.
Margem bruta a apropriar (%)	*28,5%*	*0,0%*	*28,5 p.p.*	*0,0%*	*28,5 p.p.*	*28,5%*	*n.a.*	*n.a.*
Endividamento	**2T21**	**2T20**	**2T21 vs. 2T20**	**1T21**	**2T21 vs. 1T21**	**1S21**	**1S20**	**1S21 vs. 1S20**
Patrimônio líquido [1]	**728.011**	**846.873**	**-14,0%**	**784.135**	**-7,2%**	**728.011**	**846.873**	**-14,0%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	90.213	221.021	-59,2%	121.139	-25,5%	90.213	221.021	-59,2%
Títulos e Valores Mobiliários	63.824	66.420	-3,9%	207.360	-69,2%	63.824	66.420	-3,9%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	**154.037**	**287.441**	**-46,4%**	**328.499**	**-53,1%**	**154.037**	**287.441**	**-46,4%**
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(1.654)	(4.195)	-60,6%	(2.071)	-20,1%	(1.654)	(4.195)	-60,6%
(-) Debêntures	(432.944)	(121.901)	255,2%	(450.030)	-3,8%	(432.944)	(121.901)	255,2%
(-) Outras dívidas corporativas	(101.351)	(208.886)	-51,5%	(105.665)	-4,1%	(101.351)	(208.886)	-51,5%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	**(381.912)**	**(47.541)**	**703,3%**	**(229.267)**	**66,6%**	**(381.912)**	**(47.541)**	**703,3%**
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido	*-52,5%*	*-5,6%*	*-46,8 p.p.*	*-29,2%*	*-23,2 p.p.*	*-52,5%*	*-5,6%*	*-46,8 p.p.*
(-) Financiamento à produção	(3.513)	-	n.a.	-	n.a.	(3.513)	-	n.a.
Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido	*-52,9%*	*-5,6%*	*-47,3 p.p.*	*-29,2%*	*-23,7 p.p.*	*-52,9%*	*-5,6%*	*-47,3 p.p.*
Geração (Consumo) de caixa ajustado [2]	**(156.158)**	**(4.015)**	**3789,4%**	**(10.186)**	**1433,1%**	**(166.344)**	**(78.783)**	**111,1%**
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS [2]	**(160.782)**	**(8.435)**	**1806,1%**	**9.604**	**-1774,1%**	**(151.178)**	**(69.924)**	**116,2%**
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS [3]	**(130.382)**	**(3.435)**	**3695,7%**	**49.504**	**-363,4%**	**(80.878)**	**(7.924)**	**920,7%**

[1] Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

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

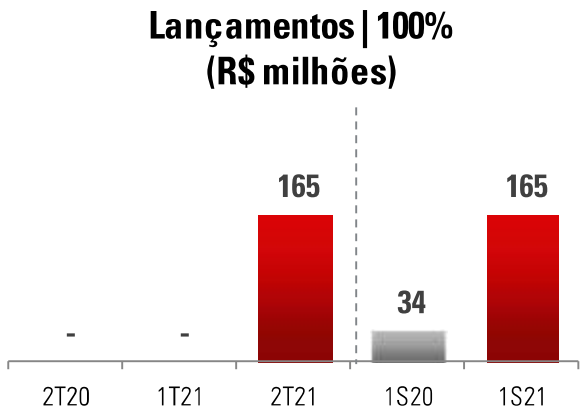
[3] Considera, adicionalmente, os desembolsos com a aquisição de terrenos de R$ 5 milhões, R$62 milhões, R$ 40 milhões e R$ 30 milhões no 2T20, 1S20, 1T21 e 2T21, respectivamente.

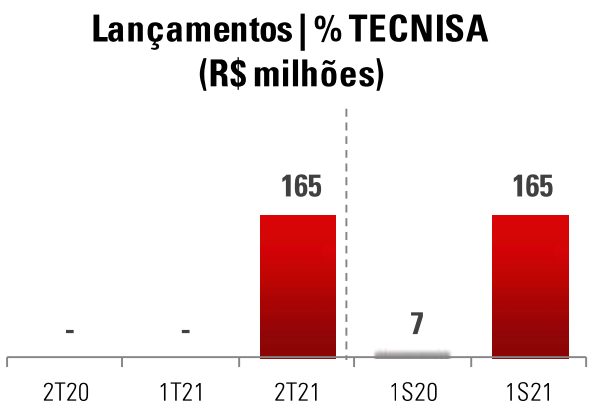
DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

No 2T21, a flexibilização das medidas de restrição no município de São Paulo viabilizou a retomada de lançamentos com o projeto *Highlights Campo Belo* em maio de 2021. Este **Lançamento** totaliza um Valor Geral de Vendas ("VGV") de R$ 165 milhões, 100% TECNISA, com 23% das unidades vendidas até a data da divulgação destes resultados. Com esse lançamento a Companhia alcança 36% do ponto mínimo da **projeção de lançamentos ("*guidance*")** de R$ 1,2 bilhão a R$ 1,5 bilhões em VGV, parte TECNISA, para o biênio de 2020 e 2021, conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro de 2020.

Ao longo do 2T21 foram obtidas as aprovações para o desenvolvimento de 4 projetos no município de São Paulo. Com isso, no mês de julho foi realizada a abertura dos estandes de venda dos projetos *Highlights Dr. Nelson Moretti* e *Residencial Florear*, localizados no Jardim Prudência e Vila Clementino, com VGV preliminar de R$ 154 milhões e R$ 139 milhões e previsão de lançamento para agosto e setembro, respectivamente, sendo ambos 100% TECNISA.





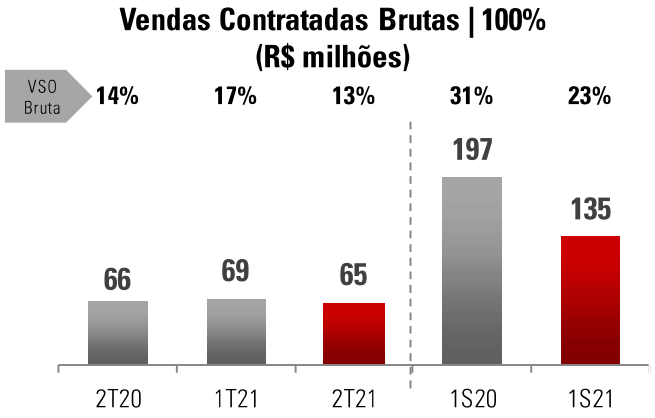
Lançamentos	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*	1S21	1S20	*1S21 vs. 1S20*
Empreendimentos lançados	1	-	n.a.	-	n.a.	1	1	0,0%
Unidades lançadas	231	-	n.a.	-	n.a.	231	149	55,0%
Área útil lançada (m²)	13.473	-	n.a.	-	n.a.	13.473	6.548	105,8%
VGV lançado (R$ mil) - 100%	164.770	-	n.a.	-	n.a.	164.770	33.938	385,5%
VGV lançado (R$ mil) - % TECNISA	164.770	-	n.a.	-	n.a.	164.770	6.788	2327,5%

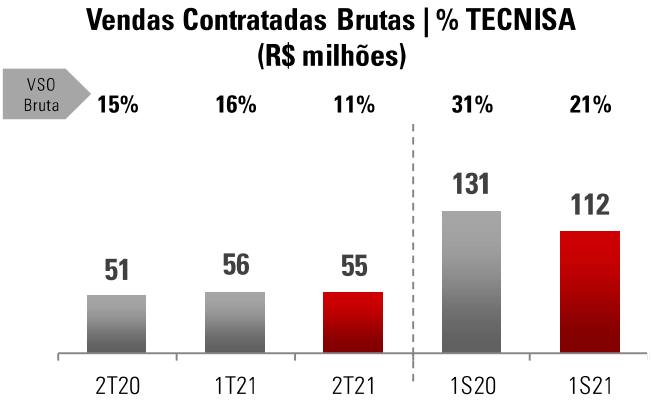
VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R$ 55 milhões no trimestre, praticamente constante em relação ao 1T21 e 7% maior em comparação ao 2T20. A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO")** [2] **Bruta**, atingiu 11% no 2T21, refletindo ainda o fechamento de estandes no início do trimestre.

[2] VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).

Ao longo do primeiro semestre, as **Vendas Contratadas Brutas**, totalizaram R$ 112 milhões, representando uma redução de 15% em relação ao 1S20.

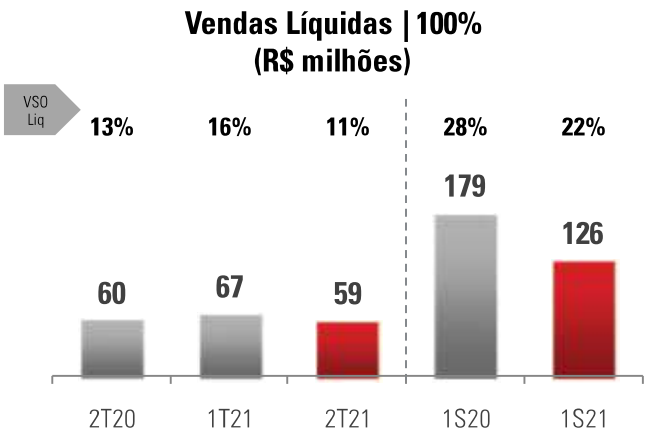


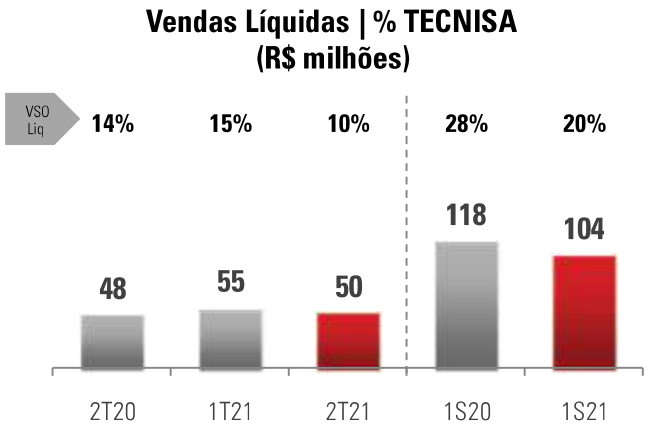


Os **Distratos** no período somaram R$ 5 milhões, aumento de 51% em relação ao 2T20 e aumento de 217% em relação ao 1T21. Ressaltamos que a variação se torna sensível devido ao volume reduzido de distratos nos trimestres de comparação. No acumulado do ano, os **Distratos** somaram R$ 7 milhões, representando uma redução de 45% em relação ao 1S20, resultado [i] dos patamares historicamente baixos da provisão de distratos; e [ii] da manutenção de condições favoráveis para a oferta de crédito imobiliário, reflexo da reduzida taxa de juros.

A **Provisão para Distratos** encerrou o 2T21 em R$ 31 milhões, uma queda de 57% em relação ao 2T20 e uma queda 33% em relação ao 1T21. Cabe ressaltar que as unidades distratadas retornam para o estoque para serem revendidas.

Dessa forma, as **Vendas Contratadas Líquidas** de distratos, parcela TECNISA, totalizaram R$ 50 milhões no trimestre, redução de 9% em relação ao 1T21, representando uma **VSO líquida** de 10% no 2T21. No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Líquidas** somaram R$ 104 milhões, que se compara a R$ 118 milhões no mesmo período do ano anterior, uma diminuição de 11%.





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

2T21	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	40	0	40
Concluídos	15	-5	10
Total	**55**	**-5**	**50**

A tabela a seguir descreve o perfil das **Vendas Contratadas** da TECNISA.

Vendas Contratadas	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*	1S21	1S20	*1S21 vs. 1S20*
Vendas Brutas (R$ mil) - 100%	65.212	65.913	-1,1%	69.415	-6,1%	134.626	197.232	-31,7%
Vendas Brutas (R$ mil) - % TECNISA	55.153	51.486	7,1%	56.363	-2,1%	111.516	130.619	-14,6%
Distratos (R$ mil) - 100%	(5.937)	(6.200)	-4,2%	(2.677)	121,8%	(8.614)	(18.522)	-53,5%
Distratos (R$ mil) - % TECNISA	(5.453)	(3.609)	51,1%	(1.717)	217,6%	(7.171)	(12.993)	-44,8%
Unidades vendidas	84	209	-59,8%	100	-16,0%	184	515	-64,3%
Área útil comercializada (m²)	6.634	22.155	-70,1%	8.758	-24,3%	15.391	46.969	-67,2%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100%	59.274	59.713	-0,7%	66.737	-11,2%	126.012	178.710	-29,5%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA	49.699	47.877	3,8%	54.646	-9,1%	104.345	117.627	-11,3%
Unidades vendidas - Premium	64	181	-64,6%	79	-19,0%	143	387	-63,0%
Área útil comercializada (m²) - Premium	5.561	20.873	-73,4%	7.714	-27,9%	13.275	41.200	-67,8%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100% - Premium	52.376	52.933	-1,1%	60.919	-14,0%	113.295	144.012	-21,3%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA - Premium	47.743	45.558	4,8%	52.877	-9,7%	100.619	109.798	-8,4%
Unidades vendidas - Flex	20	28	-28,6%	21	-4,8%	41	128	-68,0%
Área útil comercializada (m²) - Flex	1.072	1.283	-16,4%	1.044	2,7%	2.116	5.770	-63,3%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100% - Flex	6.898	6.780	1,7%	5.818	18,6%	12.717	34.698	-63,3%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA - Flex	1.957	2.318	-15,6%	1.769	10,6%	3.726	7.829	-52,4%

TECNISA VENDAS

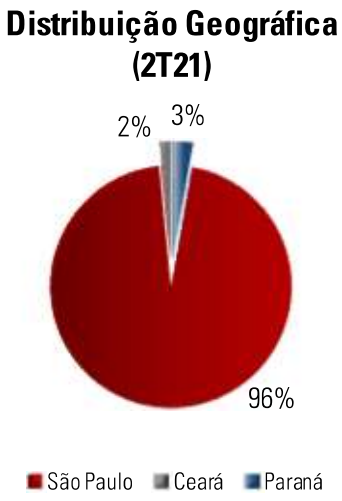
A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 94 corretores, foi responsável por 72% das vendas realizadas no trimestre. Além da economia gerada na corretagem em relação às vendas realizadas através de imobiliárias terceiras, a equipe própria de vendas garante à Companhia uma melhor velocidade de vendas, além de

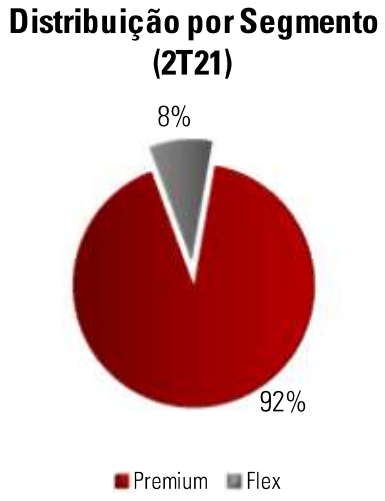
fornecer inteligência imobiliária para a antecipação de tendências de consumo e uma melhor precificação dos produtos.

CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

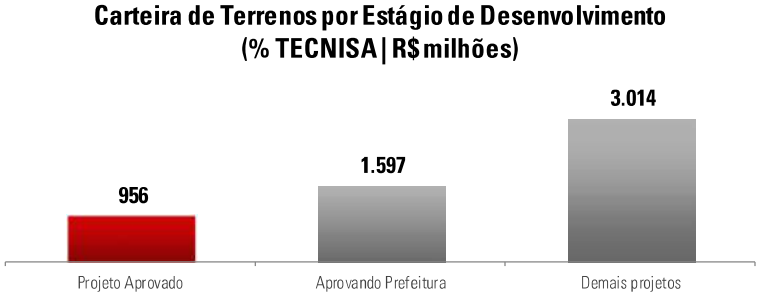
No 2T21, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de **R$ 5.567 milhões**, parcela TECNISA. Ao longo do trimestre, a TECNISA adquiriu uma área localizada na cidade de São Paulo, na região da Chácara Santo Antônio, além da expansão de um terreno no Jardim Paulista, adicionando um VGV potencial, parte TECNISA, de R$ 134 milhões à **Carteira de Terrenos**.

A Companhia também possui opção formalizada para compra de um terreno na cidade de São Paulo e ainda não considerado na Carteira de Terrenos, com VGV potencial de **R$ 222 milhões**. Apesar do cenário desafiador para viabilizar novos projetos por conta da pressão inflacionária nos insumos de construção, a Companhia continua atenta a oportunidades para aquisição de terrenos alinhados à sua estratégia de atuação, em bairros consolidados e com boa infraestrutura na Região Metropolitana de São Paulo.



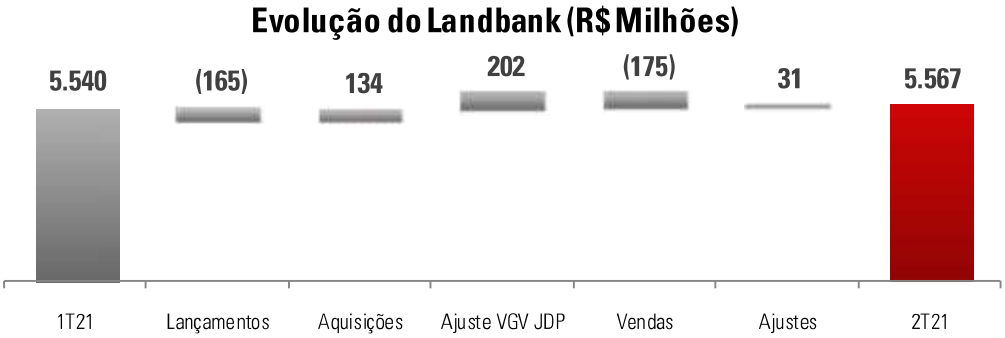


Na data da divulgação destes resultados, a Companhia possuía 5 projetos aprovados (com VGV potencial de R$ 956 milhões) e 6 projetos em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo.



Em 30 de junho de 2021, R$ 2.779 milhões da Carteira de Terrenos, participação TECNISA, referiam-se a terrenos do projeto Jardim das Perdizes. Cabe destacar que, com a sanção da Lei Municipal nº 17.561/2021 que alterou diretrizes gerais da Operação Urbana Consorciada Água Branca, a Companhia revisou as viabilidades e realizou alterações em projetos que compõem a Carteira de Terrenos do Jardim das Perdizes, com um incremento de R$ 202 milhões no seu VGV potencial, parte Tecnisa.

No 2T21, foram realizadas as vendas de 3 terrenos não estratégicos, localizados em Curitiba-PR, Manaus-AM e São Paulo-SP, por R$ 19 milhões, a serem recebidos através de permuta financeira, permuta física e dinheiro, respectivamente. A Companhia não reconheceu lucros ou perdas relevantes nestas transações. A TECNISA continuará a monetizar ativos não estratégicos, cujos recursos irão reforçar a liquidez e a estrutura de capital da Companhia, bem como parte será reinvestido no crescimento da operação paulista.



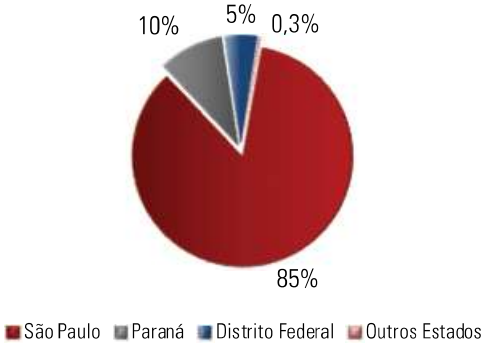
Ao final do 2T21, 72% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, havia sido adquirida em dinheiro, 8% através de permutas puras e o restante em estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

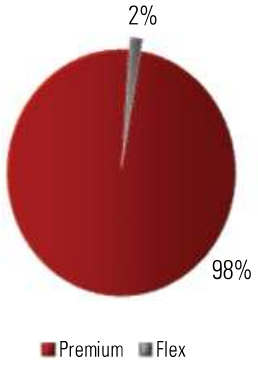
A TECNISA encerrou o 2T21 com R$ 461 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R$ 431 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa um incremento de 50% em relação ao 2T20 e um aumento de 36% em relação ao 1T21. O estoque de unidades concluídas representa 19% do total.

Em 30 de junho de 2021, R$ 9 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

Distribuição Geográfica (2T21)



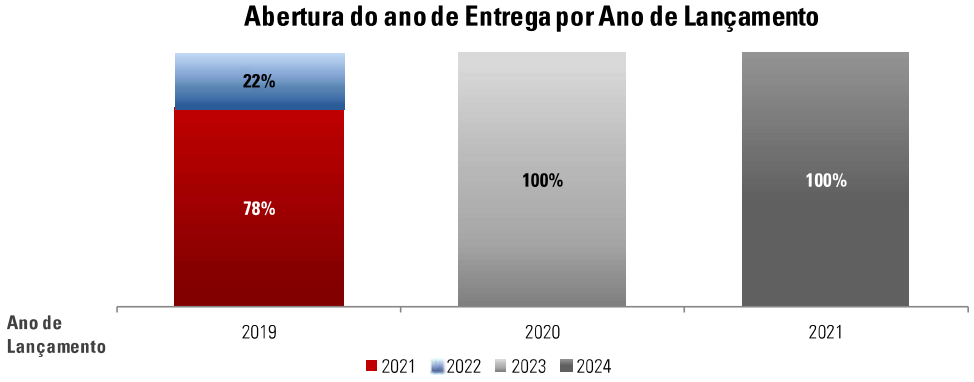
Distribuição por Segmento (2T21)



2T21	R$ MM 100%	A.V. (%)	R$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	461,2	100,0%	431,0	100,0%	49.376,2	100,0%	637	100,0%
Lançamentos 2021	*132,7*	*28,8%*	*132,7*	*30,8%*	*11.351*	*23,0%*	*193*	*30,3%*
Lançamentos 2020	*219,0*	*47,5%*	*213,6*	*49,6%*	*20.091*	*40,7%*	*180*	*28,3%*
Lançamentos 2019	*14,6*	*3,2%*	*2,9*	*0,7%*	*1.925*	*3,9%*	*30*	*4,7%*
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	*12,3*	*2,7%*	*7,1*	*1,6%*	*1.356*	*2,7%*	*20*	*3,1%*
Lançamentos 2013	*3,4*	*0,7%*	*1,9*	*0,4%*	*383*	*0,8%*	*3*	*0,5%*
Lançamentos 2012	*34,5*	*7,5%*	*34,4*	*8,0%*	*5.137*	*10,4%*	*130*	*20,4%*
Lançamentos 2011	*17,1*	*3,7%*	*11,5*	*2,7%*	*3.033*	*6,1%*	*11*	*1,7%*
Lançamentos 2010	*21,2*	*4,6%*	*21,1*	*4,9%*	*4.766*	*9,7%*	*56*	*8,8%*
Lançamentos 2009	*0,8*	*0,2%*	*0,8*	*0,2%*	*225*	*0,5%*	*4*	*0,6%*
Lançamentos 2008	*2,2*	*0,5%*	*1,6*	*0,4%*	*467*	*0,9%*	*5*	*0,8%*
Lanç. Anteriores a 2008	*3,7*	*0,8%*	*3,4*	*0,8%*	*642,8*	*1,3%*	*5,0*	*0,8%*
Concluídas	*95,0*	*20,6%*	*81,8*	*19,0%*	*16.009,0*	*32,4%*	*234*	*36,7%*
Em construção	*21,3*	*4,6%*	*4,3*	*1,0%*	*3.092,7*	*6,3%*	*57*	*8,9%*
Obras não iniciadas	*344,9*	*74,8%*	*344,9*	*80,0%*	*30.274,6*	*61,3%*	*346*	*54,3%*

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

A TECNISA **não entregou** empreendimentos no 2T21. A Companhia possui atualmente 3 canteiros de obras ativos, todos referentes a lançamentos realizados a partir de 2019, de forma que, dado o ciclo de construção dos projetos (em geral, de 30 a 36 meses), a entrega destes empreendimentos está prevista para ocorrer entre o final de 2021 e início de 2022.



REPASSE DE UNIDADES

No 2T21 foram repassadas 165 unidades a instituições financeiras, equivalente a R$ 20 milhões, praticamente constante quando comparado ao 2T20 e 81% inferior em relação ao 1T21. Cabe ressaltar que a comparação com o último trimestre foi prejudicada pela securitização de recebíveis performados realizada em fevereiro de 2021, no montante de R$ 80 milhões.

O valor informado de **Repasse de Unidades** refere-se ao saldo devedor ou número de unidades quitadas no período ou transferidas às instituições financeiras pela TECNISA na ocasião da conclusão do projeto, não havendo reconciliação com o VGV histórico das unidades. Dessa forma, efeitos como [i] recebimento de parte dos valores ao longo da construção; [ii] financiamento direto com a TECNISA; [iii] unidades em estoque; ou mesmo [iv] unidades dadas ao antigo proprietário do terreno como forma pagamento (permutas) afetam a comparação.

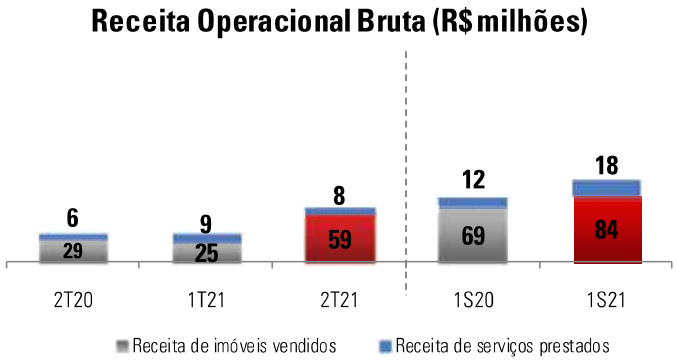
Repasse	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*	1S21	1S20	*1S21 vs. 1S20*
Unidades repassadas	165	156	5,8%	556	-70,3%	721	373	93,3%
Saldo devedor repassado (R$ mil)	19.937	19.449	2,5%	102.281	-80,5%	122.218	62.741	94,8%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

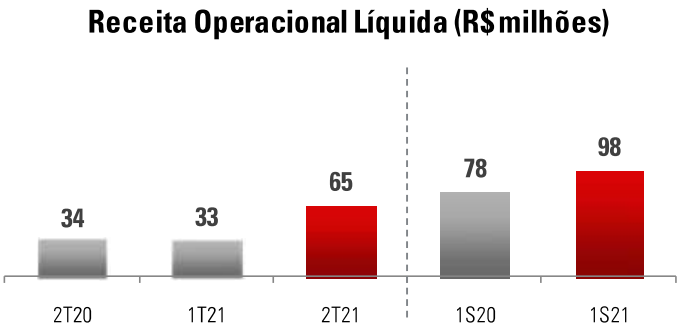
No 2T21, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R$ 67 milhões, um incremento de 91% em relação ao 2T20 e incremento de 99% em relação ao 1T21, explicado, majoritariamente, [i] pela apropriação de resultados dos três últimos empreendimentos lançados, dado a baixa das respectivas cláusulas suspensivas; bem como [ii] pela venda de três terrenos não estratégicos localizados em Curitiba-PR, Manaus-AM e São Paulo-SP, totalizando uma receita bruta de R$ 19 milhões. O Índice Nacional de Custo da Construção – INCC no período, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, totalizou 4,48% no 2T21, versus 0,68% no 2T20 e 3,52% no 1T21.

No acumulado do ano, a **Receita Operacional Bruta** alcançou R$ 101 milhões, um incremento de 26% se comparado ao 1S20.



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Operacional Líquida** no 2T21 foi de R$ 65 milhões, crescimento de 94% em relação ao 2T20 e crescimento de 100% em relação ao 1T21. Nos seis primeiros meses do ano, a rubrica totalizou R$ 98 milhões, ante R$ 78 milhões no mesmo período do ano anterior, representando um crescimento de 26%. Os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados na rubrica “Receita Operacional Bruta”.



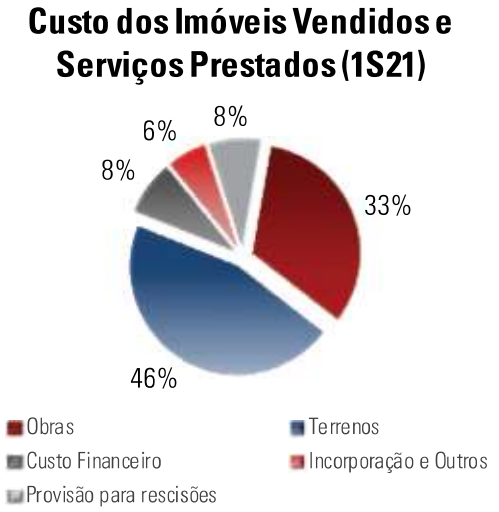
Em 30 de junho de 2021, todas as obras em andamento estavam beneficiadas com o Regime Especial de Tributação ("RET") de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%). Cabe ressaltar que o benefício do RET é originado pela submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 2T21 foi de R$ 59 milhões, aumento de 65% quando comparado ao 2T20 e aumento de 116% em relação ao 1T21. O aumento na rubrica ocorreu, principalmente, devido [i] ao reconhecimento das vendas dos três últimos lançamentos que estavam em cláusula suspensiva; e [ii] pela venda dos três terrenos não estratégicos mencionados anteriormente, que somaram um custo de imóveis vendidos de R$ 13 milhões. No acumulado do ano, o **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** totalizou R$ 86 milhões, diminuição de 1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R$ 3 milhões no 2T21, versus R$ 9 milhões reportados no 2T20 e R$ 4 milhões no 1T21.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*	1S21	1S20	*1S21 vs. 1S20*
Terrenos	(32.131)	(7.324)	338,7%	(7.108)	352,1%	(39.239)	(16.128)	143,3%
Obras	(11.106)	(18.456)	-39,8%	(17.046)	-34,9%	(28.152)	(39.397)	-28,5%
Custo Financeiro	(3.366)	(9.276)	-63,7%	(3.586)	-6,1%	(6.952)	(18.016)	-61,4%
Incorporação e Outros	(3.345)	(1.160)	188,2%	(1.755)	90,6%	(5.100)	(2.880)	77,1%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(8.864)	537	-1752,0%	2.165	-509,5%	(6.700)	(10.566)	-36,6%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	**(58.812)**	**(35.680)**	**64,8%**	**(27.331)**	**115,2%**	**(86.143)**	**(86.988)**	**-1,0%**

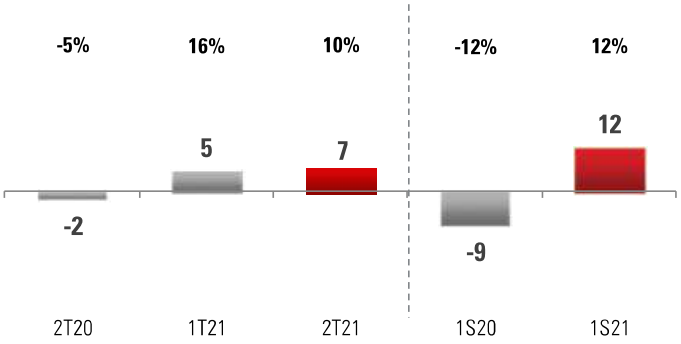


LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 2T21 totalizou um **Lucro Bruto** de R$ 7 milhões, que se compara a um Prejuízo Bruto de R$ 2 milhões registrado no 2T20 e Lucro Bruto de R$ 5 milhões no 1T21. A melhora na lucratividade está associada, majoritariamente, à apropriação de resultados provenientes da baixa da cláusula suspensiva dos três últimos empreendimentos lançados. No acumulado do ano, a Companhia totaliza um Lucro Bruto de R$ 12 milhões, que se compara ao Prejuízo Bruto de R$ 9 milhões reportado no 1S20.

A **Margem Bruta** no trimestre foi de 10%, sendo 16 p.p. superior ao 2T20 e 6 p.p. inferior ao 1T21. Cabe ressaltar que a venda dos terrenos não estratégicos teve reflexo neste indicador, dada a ausência de lucratividade nas transações. Excluído os efeitos dos encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** no 2T21 foi de 15,3%.

Lucro/Prejuízo Bruto (R$ milhões) & Margem (%)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*	1S21	1S20	*1S21 vs. 1S20*
Receita líquida	65.471	33.821	93,6%	32.676	100,4%	98.147	77.878	26,0%
Lucro bruto	6.659	(1.859)	-458,2%	5.345	24,6%	12.004	(9.110)	-231,8%
(+) Encargos financeiros no CIV	3.366	9.276	-63,7%	3.586	-6,1%	6.952	18.016	-61,4%
Lucro bruto ajustado	**10.025**	**7.417**	**35,2%**	**8.931**	**12,3%**	**18.956**	**8.906**	**112,8%**
Margem bruta ajustada (%)	*15,3%*	*21,9%*	*-6,6 p.p.*	*27,3%*	*-12,0 p.p.*	*19,3%*	*11,4%*	*7,9 p.p.*

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 2T21 com R$ 60 milhões de **Receitas a Apropriar**, com **Margem Bruta a Apropriar** de 29%, após a dedução de impostos sobre vendas (PIS/COFINS), comparado à ausência de Receitas a Apropriar no 2T20. A variação se justifica pela baixa da cláusula suspensiva dos três últimos projetos lançados. Atualmente não existem obras em andamento no projeto Jardim das Perdizes e, consequentemente, **Receita e Margem Bruta a Apropriar** no projeto.

Resultado a Apropriar	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*
Receita de imóveis vendidos a apropriar	59.969	-	n.a.	-	n.a.
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(1.247)	-	n.a.	-	n.a.
Receita líquida a apropriar	58.722	-	n.a.	-	n.a.
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(41.973)	-	n.a.	-	n.a.
(=) Lucro bruto a apropriar	**16.749**	-	**n.a.**	-	**n.a.**
Margem bruta a apropriar (%)	*28,5%*	*0,0%*	*28,5 p.p.*	*0,0%*	*28,5 p.p.*

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

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 2T21 foram de R$ 6 milhões, representando 10% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 2T20 e no 1T21 foram de R$ 3 milhões e R$ 7 milhões, representando 10% e 21% da Receita Líquida, respectivamente. O indicador em relação à receita líquida do trimestre anterior apresentou uma redução em razão da baixa de estande de vendas e despesas de alguns projetos que ocorreu no 1T21 e não se repetiu no 2T21. Cabe destacar que o início do ciclo operacional é caracterizado por maiores despesas com divulgação preparação de lançamentos e receitas ainda reduzidas dado o início das vendas. No acumulado do ano, as **Despesas com Vendas** somaram R$ 13 milhões, incremento de 65% em relação ao 1S20.

Na comparação com Vendas Brutas, as **Despesas com Vendas** representaram no 2T21 uma relação de 11%, versus 6% e 12% no 2T20 e 1T21, respectivamente. Considerando valores acumulados para o mesmo indicador nos últimos 12 meses, o percentual no 2T21 foi de 7% versus 4% e 6% no 2T20 e 1T21, respectivamente.

Despesa Comercial	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*	1S21	1S20	*1S21 vs. 1S20*
Publicidade e Propaganda	(4.889)	(2.731)	79,0%	(4.070)	20,1%	(8.959)	(6.197)	44,6%
Estandes de venda	(963)	(172)	459,9%	(2.231)	-56,8%	(3.194)	(512)	523,8%
Comissões de vendas	(431)	(358)	20,4%	(485)	-11,1%	(916)	(1.204)	-23,9%
Despesa comercial	**(6.283)**	**(3.261)**	**92,7%**	**(6.786)**	**-7,4%**	**(13.069)**	**(7.913)**	**65,2%**
Despesa comercial / Vendas brutas	*-11,4%*	*-6,3%*	*-0,1 p.p.*	*-12,0%*	*-0,1 p.p.*	*-11,7%*	*-6,1%*	*-0,1 p.p.*
Despesa comercial / Vendas brutas - 12M	*-7,1%*	*-4,4%*	*-2,6 p.p.*	*-6,2%*	*-0,8 p.p.*	*-7,1%*	*-4,4%*	*-2,6 p.p.*
Despesa comercial / Receita líquida	*-9,6%*	*-9,6%*	*0,0 p.p.*	*-20,8%*	*11,2 p.p.*	*-13,3%*	*-10,2%*	*-3,2 p.p.*

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 2T21 em **R$ 11 milhões**, redução de 33% em relação ao 2T20 e redução de 43% em relação ao 1T21, decorrente, em grande parte, da reversão de R$ 7 milhões na provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo ("ILP"). A reversão foi resultado da revisão das estimativas de pagamento de bônus referenciado ao valor das ações de emissão da Companhia ou em sua valorização.

No acumulado do ano as **Despesas Gerais e Administrativas** totalizaram R$ 29 milhões, redução de 8% ante o 1S20.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*	1S21	1S20	*1S21 vs. 1S20*
Pessoal	(6.850)	(6.296)	8,8%	(6.636)	3,2%	(13.486)	(10.641)	26,7%
Ocupação	(306)	(312)	-1,9%	(306)	0,0%	(612)	(620)	-1,3%
Utilidades e serviços	(1.574)	(1.531)	2,8%	(1.304)	20,7%	(2.878)	(3.257)	-11,6%
Serviços de Terceiros	(1.996)	(1.217)	64,0%	(2.561)	-22,1%	(4.557)	(3.816)	19,4%
Marketing Institucional	-	(1)	-100,0%	(2)	-100,0%	(2)	(77)	-97,4%
Depreciação e amortização	(1.767)	(1.002)	76,3%	(1.775)	-0,5%	(3.542)	(2.003)	76,8%
Despesas gerais	(537)	(752)	-28,6%	(548)	-2,0%	(1.085)	(1.869)	-41,9%
Honorários da administração	(4.629)	(3.006)	54,0%	(3.489)	32,7%	(8.118)	(5.767)	40,8%
Provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo	7.029	(1.724)	-507,7%	(1.880)	-473,9%	5.149	(3.455)	-249,0%
Despesa administrativa e Honorários Administração	**(10.630)**	**(15.841)**	**-32,9%**	**(18.501)**	**-42,5%**	**(29.131)**	**(31.505)**	**-7,5%**
Desp. administrativa / Vendas brutas	*-19,3%*	*-30,8%*	*-0,2 p.p.*	*-32,8%*	*-0,2 p.p.*	*-26,1%*	*-24,1%*	*-2,0 p.p.*
Desp. administrativa / Vendas contratadas	*-21,4%*	*-33,1%*	*11,7 p.p.*	*-33,9%*	*12,5 p.p.*	*-27,9%*	*-26,8%*	*-1,1 p.p.*
Desp. administrativa / Receita líquida	*-16,2%*	*-46,8%*	*30,6 p.p.*	*-56,6%*	*40,4 p.p.*	*-29,7%*	*-40,5%*	*10,8 p.p.*

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um lucro de R$ 16 milhões no 2T21, comparado a um lucro de R$ 2 milhões no 2T20 e lucro de R$ 14 milhões no 1T21. A melhora na rubrica está associada, majoritariamente, [i] ao reconhecimento de R$ 11 milhões de lucro nos projetos *Jardim Botânico, Jardim Vista Bela* e *Araribá Home Resort* que estão com obras avançadas e possuem previsão de entrega no próximo trimestre; e [ii] a reversão de R$ 4 milhões da provisão de contingências cíveis nas SPEs Windsor Investimentos. No acumulado do ano, a **Equivalência Patrimonial** totalizou um lucro de R$ 31 milhões, que se compara a um lucro de R$ 10 milhões no 1S20.

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

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma despesa de R$ 47 milhões no 2T21, contra despesa de R$ 20 milhões no 2T20 e despesa de R$ 8 milhões no 1T21 .

A existência de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 2T21 foi justificada, majoritariamente, [i] pela despesa de R$ 42 milhões proveniente do acordo realizado com a Companhia de Participações e Empreendimentos (“CPE”) para resolução do processo judicial que envolvia a aquisição do terreno situado na Rua Guilherme Dumont Villares, em São Paulo-SP, conforme comunicado por Fato Relevante em 27 de maio de 2021; [ii] pela despesa de R$ 7 milhões com indenizações a clientes, dado a movimentação das respectivas causas no judiciário; [iii] pela amortização de R$ 3 milhões sobre o saldo da remensuração de investimentos no Jardim das Perdizes e em outros projetos; bem como [iv] pela reversão de R$ 9 milhões em provisões para contingências cíveis.

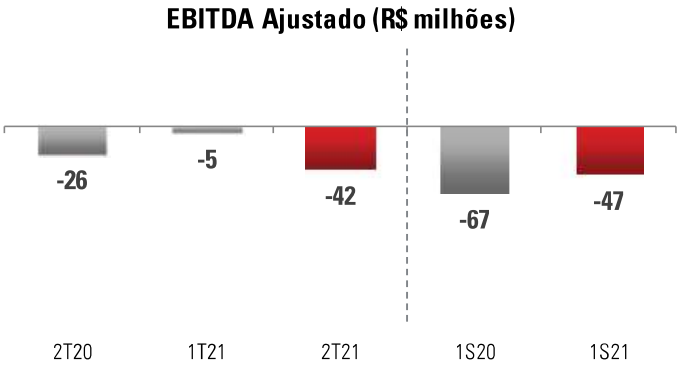
No 1S21, as **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma despesa de R$ 56 milhões, representando um aumento de 5% em relação ao mesmo período de 2020.

EBITDA

No 2T21 o **EBITDA**[3] totalizou um prejuízo de R$ 39 milhões, com **Margem EBITDA** de -59%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um prejuízo de R$ 37 milhões com margem de -111% no 2T20 e prejuízo de R$ 11 milhões com margem de -32% no 1T21. No primeiro semestre do ano, o **EBITDA** apresentou um prejuízo de R$ 49 milhões com uma **Margem EBITDA** de -50%.

Ao incorporar no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos e a reversão da provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo (ILP), o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de R$ 42 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de -65% no 2T21, uma piora de 60% em relação ao prejuízo de R$ 26 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de -78%) apresentado no 2T20 e piora de 731% em relação ao prejuízo de R$ 5 milhões (com Margem EBITDA Ajustada -16%) reportado no 1T21. No semestre, o **EBITDA Ajustado** resultou em prejuízo de R$ 47 milhões, comparado a prejuízo de R$ 67 milhões no 1S20.

EBITDA	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*	1S21	1S20	*1S21 vs. 1S20*
Receita líquida	65.471	33.821	93,6%	32.676	100,4%	98.147	77.878	26,0%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(53.175)	(39.415)	34,9%	(25.509)	108,5%	(78.684)	(97.518)	-19,3%
(-) Resultado financeiro	12.083	187	6361,5%	11.582	4,3%	23.665	5.873	302,9%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	2.379	1.819	30,8%	3.364	-29,3%	5.743	3.660	56,9%
EBITDA	**(38.713)**	**(37.409)**	**3,5%**	**(10.563)**	**266,5%**	**(49.276)**	**(87.985)**	**-44,0%**
Margem EBITDA (%)	*-59,1%*	*-110,6%*	*51,5 p.p.*	*-32,3%*	*-26,8 p.p.*	*-50,2%*	*-113,0%*	*62,8 p.p.*
(+) Encargos financeiros no CIV	3.366	9.276	-63,7%	3.586	-6,1%	6.952	18.016	-61,4%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	(7.029)	1.724	-507,7%	1.880	-473,9%	(5.149)	3.455	-249,0%
EBITDA ajustado	**(42.376)**	**(26.409)**	**60,5%**	**(5.097)**	**731,3%**	**(47.473)**	**(66.514)**	**-28,6%**
Margem EBITDA ajustada (%)	*-64,7%*	*-78,1%*	*13,4 p.p.*	*-15,6%*	*-49,1 p.p.*	*-48,4%*	*-85,4%*	*37,0 p.p.*



[3] 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 EBITIDA 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 2T21 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R$ 12,1 milhões, aumento de 6361% em relação aos -R$ 0,2 milhões registrados no 2T20 e aumento de 4% em relação aos -R$ 11,6 milhões do 1T21. No 1S21 o **Resultado Financeiro Líquido** foi de -R$ 23,7 milhões.

A **Receita Financeira** se manteve praticamente constante em relação ao 2T20 e apresentou piora de 20% em relação ao 1T21, justificado, principalmente, pela operação de securitização de recebíveis realizada no trimestre anterior, que reduziu o saldo médio da carteira de recebíveis. Já a **Despesa Financeira** apresentou um aumento de 184% em relação ao 2T20 justificado pela maior apropriação de juros sobre empréstimos e financiamentos, dado o maior saldo médio da dívida; e redução de 6% em relação ao 1T21, reflexo do acordo com a CPE para resolução do processo judicial mencionado anteriormente, com o consequente encerramento da fiança bancária que garantia a permuta financeira.

Entre os indexadores de atualização monetária, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou inflação de 2,08% no 2T21, versus -0,62% no 2T20 e 2,48% no 1T21; enquanto o Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M totalizou inflação de 8,77% no 2T21, versus 2,34% no 2T20 e 6,18% no 1T21.

Resultado Financeiro	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*	1S21	1S20	*1S21 vs. 1S20*
Atualização monetária e juros	(17.305)	(5.618)	208,0%	(18.323)	-5,6%	(35.628)	(15.657)	127,6%
Despesas bancárias	(357)	(470)	-24,0%	(578)	-38,2%	(935)	(2.649)	-64,7%
Modificação de débito (substituição de dívida)	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Outras despesas financeiras	(663)	(372)	78,2%	(526)	26,0%	(1.189)	(1.222)	-2,7%
Despesa financeira	**(18.325)**	**(6.460)**	**183,7%**	**(19.427)**	**-5,7%**	**(37.752)**	**(19.528)**	**93,3%**
Receitas de aplicações financeiras	2.096	1.847	13,5%	1.477	41,9%	3.573	5.122	-30,2%
Variação monetária ativa e juros	3.060	969	215,8%	6.187	-50,5%	9.247	4.244	117,9%
Juros e atualizações sobre empréstimos	15	-	n.a.	11	36,4%	26	-	n.a.
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	189	117	61,5%	123	53,7%	312	391	-20,2%
Outras receitas financeiras	882	3.340	-73,6%	47	1776,6%	929	3.898	-76,2%
Receita financeira	**6.242**	**6.273**	**-0,5%**	**7.845**	**-20,4%**	**14.087**	**13.655**	**3,2%**
Resultado Financeiro	**(12.083)**	**(187)**	**6361,5%**	**(11.582)**	**4,3%**	**(23.665)**	**(5.873)**	**302,9%**

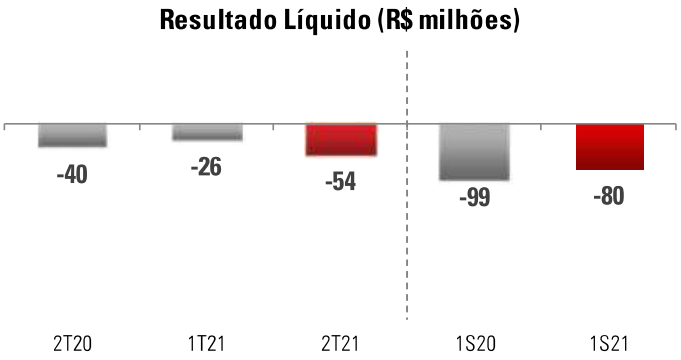
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*	1S21	1S20	*1S21 vs. 1S20*
Diferido	(38)	(370)	-89,7%	1.505	-102,5%	1.467	(606)	-342,1%
Do exercício	(856)	(1.040)	-17,7%	(2.607)	-67,2%	(3.463)	(1.649)	110,0%
Imposto de renda e contribuição social	**(894)**	**(1.410)**	**-36,6%**	**(1.102)**	**-18,9%**	**(1.996)**	**(2.255)**	**-11,5%**

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 2T21 com uma perda de R$ 54 milhões, representando uma piora de 33% em relação à perda de R$ 40 milhões no 2T20 e uma piora de 104% sobre a perda de R$ 26 milhões do 1T21. No trimestre, a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de -82,1% versus -119,3% no 2T20 e -80,7% no 1T21. Cabe ressaltar, que o desempenho do período foi impactado pelo reconhecimento do

prejuízo não recorrente proveniente do acordo realizado com a CPE, conforme mencionado na rubrica de Outras Receitas (Despesas) Operacionais. No acumulado do ano, o resultado foi um prejuízo de R$ 80 milhões, melhora de 19% em relação ao 1S20.



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou o 2T21 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R$ 154 milhões, que se compara a **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R$ 42 milhões, condição que dá conforto financeiro para a retomada de lançamentos. No período, foi recebido o saldo residual de R$ 16 milhões referente à securitização de recebíveis performados que ocorreu no 1T21, entretanto, o saldo consolidado de **Disponibilidades de Caixa e Aplicações Financeiras** apresentou uma redução de 46% em relação ao 2T20 e de 53% em relação ao 1T21, explicado, majoritariamente, [i] pelo pagamento de R$ 102 milhões no âmbito do acordo realizado com a CPE, conforme fato relevante divulgado em 27 de maio de 2021; [ii] pelo desembolso de R$ 30 milhões com aquisição de terrenos no trimestre; bem como [iii] pelo pagamento de R$ 23 milhões em dívidas corporativas.

Cabe lembrar que a Companhia possui R$ 108 milhões em carteira de recebíveis performados que podem ser securitizados para reforço da posição de caixa e redução do endividamento líquido.

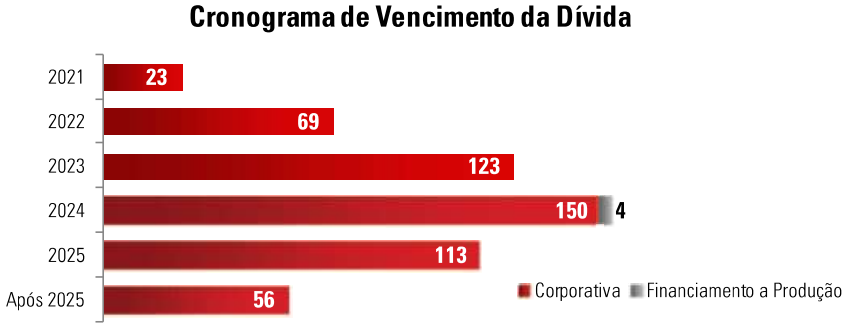
A **Geração de Caixa** do período, medida pela variação da dívida líquida, totalizou um consumo de caixa de R$ 156 milhões no 2T21. Caso seja considerada a redução de R$ 4 milhões do caixa líquido dos projetos consolidados por equivalência patrimonial e ajustados pelo desembolso de R$ 30 milhões com a compra de terrenos, a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R$ 130 milhões.**

[1] Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.
[2] Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida.
[3] Considera, adicionalmente, os desembolsos com a aquisição de terrenos de R$ 5 milhões, R$ 62 milhões, R$ 40 milhões e R$ 30 milhões no 2T20, 1S20, 1T21 e 2T21, respectivamente.

Endividamento	2T21	2T20	2T21 vs. 2T20	1T21	2T21 vs. 1T21	1S21	1S20	1S21 vs. 1S20
Patrimônio líquido [1]	**728.011**	**846.873**	**-14,0%**	**784.135**	**-7,2%**	**728.011**	**846.873**	**-14,0%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	90.213	221.021	-59,2%	121.139	-25,5%	90.213	221.021	-59,2%
Títulos e Valores Mobiliários	63.824	66.420	-3,9%	207.360	-69,2%	63.824	66.420	-3,9%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	**154.037**	**287.441**	**-46,4%**	**328.499**	**-53,1%**	**154.037**	**287.441**	**-46,4%**
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(1.654)	(4.195)	-60,6%	(2.071)	-20,1%	(1.654)	(4.195)	-60,6%
(-) Debêntures	(432.944)	(121.901)	255,2%	(450.030)	-3,8%	(432.944)	(121.901)	255,2%
(-) Outras dívidas corporativas	(101.351)	(208.886)	-51,5%	(105.665)	-4,1%	(101.351)	(208.886)	-51,5%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	**(381.912)**	**(47.541)**	**703,3%**	**(229.267)**	**66,6%**	**(381.912)**	**(47.541)**	**703,3%**
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido	*52,5%*	*5,6%*	*46,8 p.p.*	*29,2%*	*23,2 p.p.*	*52,5%*	*5,6%*	*46,8 p.p.*
(-) Financiamento à produção	(3.513)	-	n.a.	-	n.a.	(3.513)	-	n.a.
Caixa (endividamento) líquido	**(385.425)**	**(47.541)**	**710,7%**	**(229.267)**	**68,1%**	**(385.425)**	**(47.541)**	**710,7%**
Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido	*52,9%*	*5,6%*	*47,3 p.p.*	*29,2%*	*23,7 p.p.*	*52,9%*	*5,6%*	*47,3 p.p.*
Endividamento curto prazo	(41.864)	(57.548)	-27,3%	(44.678)	-6,3%	(41.864)	(57.548)	-27,3%
Endividamento longo prazo	(497.598)	(277.434)	79,4%	(513.088)	-3,0%	(497.598)	(277.434)	79,4%
Endividamento total	**(539.462)**	**(334.982)**	**61,0%**	**(557.766)**	**-3,3%**	**(539.462)**	**(334.982)**	**61,0%**
Endividamento total / Patrim. líquido	*74,1%*	*39,6%*	*34,5 p.p.*	*71,1%*	*3,0 p.p.*	*74,1%*	*39,6%*	*34,5 p.p.*
Geração (Consumo) de caixa ajustado [2]	**(156.158)**	**(4.015)**	**3789,4%**	**(10.186)**	**1433,1%**	**(166.344)**	**(78.783)**	**111,1%**
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS [2]	**(160.782)**	**(8.435)**	**1806,1%**	**9.604**	**-1774,1%**	**(151.178)**	**(69.924)**	**116,2%**
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS [3]	**(130.382)**	**(3.435)**	**3695,7%**	**49.504**	**-363,38%**	**(80.878)**	**(7.924)**	**920,7%**

Em 30 de junho de 2021, o caixa líquido na SPE Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade detentora do projeto Jardim das Perdizes e consolidada pelo método da equivalência patrimonial, totalizava R$ 49 milhões (dos quais R$ 28 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%), redução de 13% em relação ao caixa líquido de R$ 56 milhões (dos quais R$ 32 milhões referentes à participação da TECNISA) registrados no 1T21. Ao longo do 2T21 foram distribuídos R$ 12 milhões em dividendos da SPE Windsor para a Companhia.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.



CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

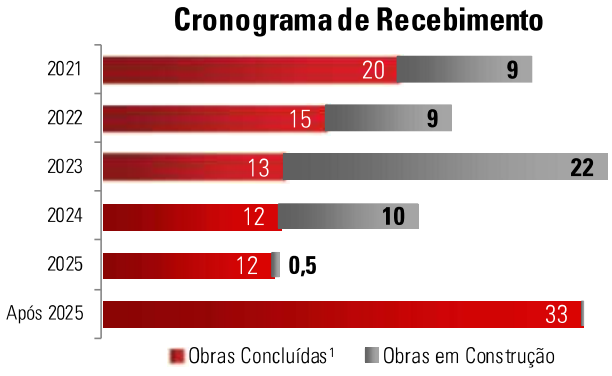
Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final de 2T21, a carteira de recebíveis de obras concluídas, sem considerar os efeitos do IFRS, ou seja, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes, totalizava

R$ 119 milhões, sendo R$ 108 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou "Recebíveis Performados", com taxas oscilando entre 8% a.a. e 12% a.a., acrescidos de IPCA e com garantia do próprio imóvel), representando uma queda de 3% em relação ao 1T21 e redução de 20% em relação ao 2T20, reflexo [i] da securitização de R$ 80 milhões em recebíveis performados realizada no 1T21; e [ii] do menor volume de vendas de unidades prontas, dada a redução significativa do estoque de unidades concluídas.

Em 30 de junho de 2021, o Contas a Receber de Clientes na SPE Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade detentora do projeto Jardim das Perdizes e consolidada pelo método da equivalência patrimonial, totalizava R$ 15 milhões, dos quais R$ 8 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

Contas a Receber de Clientes	2T21	2T20	*2T21 vs. 2T20*	1T21	*2T21 vs. 1T21*
Contas a receber de clientes ("on-balance")	120.335	141.734	-15,1%	111.356	8,1%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(184)	-	n.a.	-	n.a.
Provisão para créditos com perda esperada	(4.399)	(2.994)	46,9%	(4.896)	-10,2%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	**115.752**	**138.740**	**-16,6%**	**106.460**	**8,7%**
Contas a receber de clientes ("off-balance")	39.869	-	n.a.	-	n.a.
Total contas a receber de clientes "off-balance"	**39.869**	**-**	**n.a.**	**-**	**n.a.**
Total contas a receber de clientes	**155.621**	**138.740**	**12,2%**	**106.460**	**46,2%**
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)[2]	**108.220**	**135.400**	**-20,1%**	**105.642**	**2,4%**

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



[1] São considerados recebíveis de "Obras Concluídas" os recebíveis de projetos que já tiveram a emissão do "Habite-se".
[2] Sem considerar efeitos do IFRS, ou seja, inclui recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos em equivalência patrimonial, parte TECNISA.

IMPACTOS DO COVID-19 NA OPERAÇÃO

A Companhia permanece tomando as medidas preventivas em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde, visando minimizar os impactos da pandemia de COVID-19 à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e continuidade de suas operações e negócios. A Companhia tem avaliado periodicamente os impactos no valor e liquidez de seus ativos e informa que, até o momento, não houve redução significativa no preço dos estoques ou aplicação de descontos relevantes. Também não houve aumento de distratos, atrasos de pagamento ou paralisação de obras que gerasse impacto no cronograma de entregas.

Desde o final de abril, com o avanço das campanhas de vacinação e redução das internações, as autoridades vêm flexibilizando as restrições e, com isso, o setor imobiliário tem recuperado gradualmente a velocidade de vendas e retomado lançamentos, aspectos que vinham mais contidos desde o início do ano. O aumento dos custos dos insumos de construção, por outro lado, tem pressionado as margens, com incorporadoras de média-alta renda elevando os preços de modo a viabilizar a realização de novos empreendimentos, o que se reflete em velocidade de vendas menos robusta em comparação com o que foi visto na segunda metade do ano passado.

Embora incertezas decorrentes da pandemia ainda permaneçam, a demanda por habitação e o tema moradia continuam resilientes. As taxas de juros seguem em patamares historicamente baixas e a acessibilidade do crédito imobiliário continua favorável. Com isso, a Companhia espera uma continuidade na recuperação do desempenho de vendas e lançamentos no mercado imobiliário ao longo do segundo semestre de 2021.

Este cenário permitiu a retomada do plano de negócios da Companhia com o lançamento do projeto *Highlights Campo Belo* em maio de 2021, com VGV de R$ 165 milhões. Além disso, no trimestre outros 4 projetos tiveram aprovação na Prefeitura de São Paulo, cujos lançamentos estão programados para ocorrer em breve, o que permite que a Companhia reitere sua **projeção de lançamentos ("*guidance*")** entre R$ 1,2 bilhão e R$ 1,5 bilhão no biênio de 2020 e 2021.

EVENTOS SUBSEQUENTES

13ª Emissão de Debêntures

Em julho de 2021, a Companhia concluiu a 13ª emissão de debêntures, com captação de R$ 100 milhões e prazo de vencimento de 7 anos, promovendo uma melhora no perfil da dívida e reforçando o caixa.

Acordo para investimento na BoxOffice

Conforme comunicado ao mercado em 12 de julho de 2021, a TECNISA realizou um acordo para a investimento na BoxOffice Soluções em Mobilidade S.A. ("BoxOffice") por meio do qual terá participação de 25% na sociedade. Trata-se de uma startup que realiza a gestão e o fornecimento de espaços compactos autônomos para trabalho remoto, reuniões, entrevistas, estudos e outras atividades. Com conforto acústico, privacidade e climatização, os espaços são colocados à disposição para locação temporária por meio de um aplicativo para dispositivos móveis.

A Companhia acredita que a parceria tem grande potencial de sinergia com suas operações em São Paulo, contribuindo para sua estratégia de negócios. A plataforma atenderá a crescente demanda por espaços de trabalho remoto em regiões descentralizadas dos grandes eixos de escritórios corporativos da cidade de São Paulo, contribuindo para redução de deslocamentos, emissão de gases de efeito estufa e melhorando a qualidade de vida das pessoas. A plataforma se apresenta como solução para empresas e pessoas que buscam se adequar a um modelo híbrido de trabalho.

Nesse sentido, a solução servirá de impulso importante para que a nova linha de produtos da Companhia, que leva a marca WorkPods, seja disponibilizada e esteja acessível aos seus futuros usuários. Os Workpods são estações de trabalho que serão desenvolvidos em conjunto com os projetos residenciais aproveitando o potencial construtivo não residencial (“NR”) concedido pelas regras do Plano Diretor e que, em grande medida, vêm sendo utilizados para desenvolvimento de *studios*.

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 2T21

Apresentação em Português
(Tradução Simultânea)
16 de agosto – 2ª feira
11h00 – horário de Brasília
10h00 – horário de Nova York
Telefone: +55 (11) 2188 0155
Código da *teleconferência*: Tecnisa
Transmissão ao vivo pela Internet:
www.tecnisa.com.br/ri

CONTATO RI

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

Algumas das afirmações aqui contidas são perspectivas futuras que expressam ou implicam em resultados, performance ou eventos esperados. Essas perspectivas incluem resultados futuros que podem ser influenciados por resultados históricos, pelas afirmações feitas em 'Perspectivas'. Os atuais resultados, desempenho e eventos podem diferir significativamente das hipóteses e perspectivas e envolvem riscos como: condições gerais e econômicas no Brasil e outros países; níveis de taxa de juros e de câmbio, medidas protecionistas nos EUA, Brasil e outros países, mudanças em leis e regulamentos e fatores competitivos gerais (em base global, regional ou nacional).

Notas Explicativas

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITRs
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto se de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Tecnisa S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, São Paulo - SP, Brasil, e listada na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Mercadorias e Futuros, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

A Companhia tem como objetivo social e atividades operacionais preponderantes a incorporação e a construção de imóveis residenciais e comerciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral, sob controle compartilhado ou em sociedades coligadas.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos operacionais e gerenciais da Companhia ou dos parceiros dos empreendimentos imobiliários, conforme cada caso.

1.1 Posição financeira e plano da administração para aumento da liquidez (controladora)

Em 30 de Junho de 2021, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R$152.146 (R$81.036 em 31 de dezembro 2020), sendo representado substancialmente pelos saldos de empréstimos e financiamentos e partes relacionadas. No consolidado, o balanço patrimonial apresenta excesso de ativo circulante sobre o passivo circulante de R$438.071 (R$404.563 em 31 de dezembro de 2020), sendo representado substancialmente pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e imóveis a comercializar.

A Companhia possui como estratégia para aumento de liquidez da controladora realizar a venda de estoques prontos e a alienação de terrenos não estratégicos de suas investidas, e cessão de recebíveis, de forma a maximizar o resultado e o ingresso de dividendos, e adicionalmente, fazer a gestão e manutenção das despesas administrativas para mantê-las em patamares adequados ao seu contexto operacional e aumentar o volume de lançamentos.

1.2 Impactos da COVID-19 nas informações trimestrais

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde ("OMS"), relacionada ao novo Coronavírus ("COVID-19") que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar ao máximo eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Em 10 de junho de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/n° 02/2020 destacando a importância de as Companhias

Notas Explicativas

Abertas considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas informações trimestrais para período de seis meses encerrado em 30 de Junho de 2021, os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos, reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber (incluindo parceiros de negócios) e provisão para distratos.

Até a data destas informações trimestrais, a Companhia avaliou e não identificou a necessidade de registrar provisão de recuperabilidade de seus ativos. Como informação adicional, não houve a aplicação de descontos relevantes nas vendas praticadas com os clientes, não houve aumento de significativo de distratos ou atrasos de pagamento, tampouco paralização das obras em andamento nas investidas da Companhia.

Um dos reflexos da pandemia no setor imobiliário tem sido o aumento dos custos dos insumos de construção, por outro lado, tem pressionado as margens, com incorporadoras de média-alta renda elevando os preços de modo a viabilizar a realização de novos empreendimentos, o que se reflete em velocidade de vendas menos robusta em comparação com o que foi visto na segunda metade do ano passado. As taxas de juros seguem em patamares historicamente baixas e a acessibilidade do crédito imobiliário continua favorável. Com isso, a Companhia espera uma continuidade na recuperação do desempenho de vendas e lançamentos no mercado imobiliário ao longo do segundo semestre de 2021. Os impactos nos futuros lançamentos serão avaliados caso a caso, sendo possível que a tendência de apreciação do preço dos imóveis acomode o aumento dos custos de construção. Adicionalmente, os estudos de viabilidade na aquisição de terrenos passam a considerar os custos atualizados, minimizando impactos futuros na operação.

Em 30 de Junho de 2021 a Companhia observou a evolução do Coronavírus e no cenário para período, a Companhia avaliou que não há impactos significativos nas informações trimestrais.

1.3 Projeto de Lei nº 2.337 de 2021: Impactos no Imposto de Renda e Contribuição Social

No dia 26 de maio de 2021 foi apresentado pelo Poder Executivo ao Congresso Nacional, o Projeto de Lei nº 2.337, de 2021, que altera a legislação do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza das Pessoas Físicas e das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

Nesse contexto, a Companhia está acompanhando e avaliando todos os reflexos em sua operação e carga tributária, caso o Projeto de Lei 2.337 de 2021 seja aprovado pelo Congresso Nacional e sancionado pelo Poder Executivo, entretanto, neste momento nenhuma outra medida deve ser tomada pela Companhia.

Notas Explicativas

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1 Base de elaboração

As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR".

Conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, e com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2021.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2020, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações trimestrais e das referidas demonstrações anuais.

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações financeiras intermediárias.

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

Os dados não financeiros incluídos nestas informações trimestrais, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas.

2.2 Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das informações trimestrais.

2.3 Aprovação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 11 de agosto de 2021.

Notas Explicativas

3. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	241	230	4.406	3.304
Aplicações financeiras	82.327	98.454	85.807	98.509
	82.568	98.684	90.213	101.813

Para as aplicações financeiras, não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro e nenhuma outra restrição para seu resgate imediato e são compostas conforme abaixo:

	Taxa média	Controladora		Consolidado	
		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Certificado de depósito bancário (CDB)	99,29% e 99,56%	82.327	98.454	85.807	98.454
Outras aplicações		-	-	-	55
		82.327	98.454	85.807	98.509

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Contas-correntes restritas	-	-	136	136
Aplicações financeiras restritas (a)	951	56.339	951	56.339
Fundos de investimento de renda fixa (b)	60.595	141.148	62.737	141.753
	61.546	197.487	63.824	198.228
Circulante	60.595	141.148	62.873	141.889
Não circulante	951	56.339	951	56.339

(a) O saldo de R$951 refere-se a operações com CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, que refere-se a *Cash Collateral* 9ª emissão de debêntures – vide nota explicativa nº 9(b), (sendo em 31 de dezembro de 2020 R$56.339, o saldo de R$55.388 refere-se a operações com CDB para garantir a Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida da SPE Brest Investimentos Imobiliários Ltda e R$951 em CDB refere-se a *Cash Collatera*l).

(b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 118,82% e 113,88% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2021 e 2020, respectivamente.

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos	125.062	196.843
Empreendimentos em construção	10.535	-
Ajuste a valor presente	(184)	-
Provisão para créditos com perda esperada	(4.399)	(4.896)
Provisão para distratos	(15.262)	(18.311)
	115.752	173.636
Circulante	38.884	47.172
Não circulante	76.868	126.464

Notas Explicativas

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 8% e 12% ao ano, com provisões para distratos de clientes no valor de R$15.261 em 30 de junho de 2021 (R$18.311 em 31 de dezembro de 2020), conforme descrito na nota nº.16. No período de seis meses findo em 30 de Junho de 2021, houve redução das provisões para distratos no montante de R$3.050 (redução de R$8.627 no período de seis meses findo em 30 de Junho de 2020), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2020 decorrente da efetivação e revisão dos distratos ocorridos no período.

O valor presente é calculado com base na taxa média ponderada dos empréstimos e financiamentos da Companhia, líquida do IPCA, ou pela taxa de juros de títulos públicos das NTNs-B, dos dois parâmetros o maior.

A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de 4,83%.

O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento até a data de entrega das chaves. Para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às transações similares.

VALORES APROPRIADOS E A APROPRIAR DE RECEITA (informação adicional)

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas, que inclui a parcela apropriada anteriormente (demonstrada no quadro anterior), acrescida da parcela de R$39.869, que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Circulante	42.309	47.172
Não circulante	113.312	126.464
	155.621	173.636

O saldo da carteira de vendas (fluxo financeiro), incluindo as parcelas ainda não apropriadas, com prazo de vencimento superior a um ano apresenta a seguinte composição por ano de vencimento, e abertura de parcelas vencidas e a vencer:

	Consolidado	
Ano de vencimento	30/06/2021	31/12/2020
2022 (a partir de 1º de julho, para 30/06/2021)	11.442	20.603
2023	34.721	20.186
2024	21.753	19.594
2025	12.245	18.758
2026	11.564	18.220
Após 2026	21.587	29.103
	113.312	126.464

	Consolidado	
Ano de vencimento	30/06/2021	31/12/2020
	Em carteira	Em carteira
Vencido acima de 360 dias	21.428	26.009
Vencido de 181 a 360 dias	2.256	1.190

Notas Explicativas

	Consolidado	
Ano de vencimento	30/06/2021	31/12/2020
Vencido de 121 a 180 dias	418	673
Vencido de 91 a 120 dias	16	498
Vencido de 61 a 90 dias	110	50
Vencido de 31 a 60 dias	117	551
Vencido até 30 dias	497	1.786
	24.842	30.757
A Vencer de 0 a 30 dias	3.339	2.811
A Vencer de 31 a 60 dias	2.852	6.536
A Vencer de 61 a 90 dias	2.736	875
A Vencer de 91 a 120 dias	2.337	2.197
A Vencer de 121 a 180 dias	8.316	5.885
A Vencer de 181 a 360 dias	13.549	17.270
A Vencer acima de 360 dias	117.495	130.512
	150.624	166.086
	175.466	196.843
Ajuste a valor presente	(184)	-
Provisão para créditos com perda esperada	(4.399)	(4.896)
Provisão para distratos	(15.262)	(18.311)
	155.621	173.636

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias, como demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Terrenos	454.343	463.849
Impairment – Terrenos	(63.916)	(73.689)
Imóveis em construção	77.531	-
Imóveis concluídos (i)	85.104	120.613
Impairment – Imóveis concluídos	(17.784)	(19.702)
Adiantamentos a fornecedores	1.849	357
	537.127	491.428
Circulante	445.967	376.296
Não circulante	91.160	115.132

(i) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R$9.387 em 30 de Junho de 2021 (R$16.087 em 31 de dezembro de 2020), conforme descrito na nota nº16. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, houve um aumento no montante de R$6.700 (R$10.566 em 2020), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, decorrente da efetivação e revisão de distratos (nota nº16).

O saldo dos encargos financeiros capitalizados no consolidado, representou R$7.657 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R$24.770 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R$32.427 em 30 de Junho de 2021, (encargos de SFH de R$10.337, encargos de outras dívidas de R$27.248, perfazendo total de R$37.585 em 31 de dezembro de 2020).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na

Notas Explicativas

rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R$2.785 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R$4.167 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R$6.952 no período de seis meses findo em 30 de Junho de 2021, (encargos de SFH de R$11.846, encargos de outras dívidas de R$6.170, perfazendo total de R$18.016 no período de seis meses finado em 30 de Junho de 2020), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1), conforme nota nº16.

6. PARTES RELACIONADAS

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas decorrem de transações da Companhia com suas controladas para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros. Esses aportes são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia possui em seu Estatuto Social premissas que tratam sobre transações com partes relacionadas, conforme capítulo III, artigo 19 inciso XXVIII. O Estatuto Social pode ser consultado no website da Companhia.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Os créditos com sociedades controladas em conjunto são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Ativo não circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	3.504	3.903	3.504	3.903
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda	-	26.495	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	849	286	-	-
BRC1 Investimento Imobiliários Ltda. (iv)	697	3.230	697	3.230
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	958	997	-	-
Campbell Investimentos Imobiliárias Ltda.	13.203	-	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	16.307	10.791	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	901	488	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	643	326	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	1.731	1.164	-	-
Fabio Villas Boas (iii)	428	219	428	219
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda.	-	15.761	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	610	3.151	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	1.037	376	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	397	1.277	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	1.004	140	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	2.108	5.599	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	8.946	7.680	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	1.022	2.694	-	-
Manila Investimentos Imobiliários Ltda.	1.782	-	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	4.474	4.509	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	707	443	-	-

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	5.812	5.096	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	86	224	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	385	25.169	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	20	2.265	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	5.056	1.416
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.592	1.408	1.592	1.408
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	1.973	1.575	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	263	1.836	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	21.624	84.925	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	489	245	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	7.816	6.708	-	-
Vigo Construtora Ltda.	2.427	840	-	-
Demais SPEs (i)	10.798	10.698	656	556
	114.593	230.518	(ii) 11.933	(ii) 10.732

(i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.

(ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados, sendo que as garantias dos valores a receber são compreendidas pelas cotas das SPEs.

(iii) Em 30 de junho de 2020, a Companhia pactuou contrato de mútuo com um de seus diretores no valor de R$570, o montante será disponibilizado em 19 parcelas mensais, no valor de R$30. Os recursos serão corrigidos pelo IPCA mais juros de 8% a.a.. O prazo contratual para pagamento é 28 de março de 2022. Em 30 de Junho de 2021 o mútuo é de R$428.

(iv) A Companhia reconheceu em 13 de novembro de 2020 conforme nota explicativa nº8 b., participação na empresa BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., cujo quadro societário da sociedade consta um membro do Conselho de Administração na Companhia.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Passivo circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	2.202	2.775	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	1.821	11.517	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	2.499	2.257	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	3.674	4.290	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	1.903	81	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	15.522	16.603	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	7.169	699	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.663	22.788	23.663	22.788
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	2.236	2.561	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	4.580	5.238	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.989	3.990	3.989	3.990
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	5.618	7.122	5.618	7.122
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	6.720	6.720	6.720	6.720
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	11.062	10.987	11.062	10.987
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	30.580	31.413	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	280	54	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	6.655	6.771	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	1.776	1.682	1.776	1.682

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	5.544	5.225	5.544	5.225
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	33.500	30.494	33.500	30.494
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	7.587	4.116	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	4.040	4.716	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	199	426	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	35.549	56.595	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	2.765	2.904	-	-
Demais SPEs (i)	24.217	12.826	769	624
	245.350	254.851	(ii) 92.641	(ii) 89.632

(i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.

(ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados.

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 23 de abril de 2021, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2021 em até R$15.324 (R$19.021 para o exercício de 2020).

Os montantes registrados na rubrica "Honorários da Administração", no consolidado, referentes à remuneração dos membros da Administração e Conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

30 de Junho de 2021	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	8	7	3	3 (i)	21
Remuneração fixa:					
Salário/pró-labore/remuneração	3.834	1.077	108	60	5.079
Benefícios	1.066	-	-	-	1.066
Encargos sobre remuneração:					
INSS	819	215	22	12	1.068
	5.719	1.292	130	72	7.213

(i) sendo 1 membro não remunerado.

30 de Junho de 2020	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	10	7 (i)	(iii)	3 (ii)	20
Remuneração fixa:					
Salário/pró-labore/remuneração	2.750	696	72	57	3.575
Benefícios	895	-	-	-	895
Encargos sobre remuneração:					
INSS	550	139	14	11	714

Notas Explicativas

4.195	835	86	68	5.184

(i) sendo 7 conselheiros remunerados.
(ii) sendo 1 membro não remunerado.

(iii) Gastos até o trimestre findo em 31 de março de 2020, sendo não instalado a partir de 01 de maio de 2020.

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve reversão de provisão no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 no montante de (R$3.774) na rubrica "Honorários da Administração", (R$2.491 respectivamente em 30 de junho de 2020) conforme descrito na nota nº 22.

Em 30 de junho de 2021, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2021 o montante de R$684 e pagamento de PLR adicional referente a 2020 no montante de R$109 na rubrica "Honorários da Administração", houve pagamento de bônus no montante de R$112 na rubrica "Honorários da Administração". (Em 30 de junho de 2020, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2020 o montante de R$695 e uma reversão de PLR 2019 no montante de R$112 ambos na rubrica "Honorários da Administração").

7. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

Decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, quando aplicável e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente até 130% dos recursos disponibilizados. As perdas estimadas na realização do contas a receber junto a parceiros de negócio estão refletidas nas informações trimestrais, cujos efeitos estão descritos na nota explicativa nº 20. A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Ativo não circulante				
Parceiros em Negócios				
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	8.872	8.872
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Participações	-	-	3.188	3.188
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Ferraz Bueno Administração e Part.	-	-	2.155	4.212
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	848	848
Integral Engenharia Ltda.	-	-	15.852	15.852
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	426	426
Porto Ferraz Construtora Ltda.	10.020	13.480	11.469	18.311
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	7.067	10.065	7.067	10.065
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	18.115	18.115
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	2.063	2.063
	17.087	23.545	74.601	86.498

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R$139.419, sendo provisionado o montante R$3.722 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, R$135.697 em exercícios anteriores, conforme descrito na nota nº20, demonstrado na movimentação acumulada abaixo:

Notas Explicativas

Ativo não circulante	Mútuos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	Saldo líquido 30/06/2021
Ferraz Bueno Administração e Part.	32.389	(21.301)	(11.088)	-
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	42.225	(21.809)	(8.947)	11.469
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	185.558	(63.044)	(115.447)	7.067
	272.194	(114.239)	(139.419)	18.536

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Passivo circulante		
Parceiros em Negócios:		
Chillan Investimentos Imobiliarios Ltda	10.061	9.969
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.016	1.016
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.515	2.515
Ipanema Investimentos Imobiliarios Ltda	233	254
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	2.221	2.292
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	9.995	9.995
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	659	659
	26.700	26.700

8. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Participações em:				
Sociedades controladas	624.195	515.807	-	-
Sociedades controladas em conjunto	586.444	562.807	586.444	562.807
Investidas indiretas	-	-	20.872	20.808
	1.210.639	1.078.614	607.316	583.615
Encargos financeiros controladora (*)	24.770	27.248	-	-
	1.235.409	1.105.862	607.316	583.615
Provisão para perda em investidas	(61.193)	(115.680)	(1.659)	(1.547)
Saldos líquido do investimento	1.174.216	990.182	605.657	582.068

(*) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Companhia e repassados às suas controladas sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção.

Notas Explicativas

b) Informações sobre as investidas

	30/06/2021					31/12/2020			30/06/2020	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Sociedades controladas:										
Baltimore Invest. Imob. Ltda.(i)	70,00%	102.493	(27)	67.676	(18)	87,18%	89.647	78.154	-	-
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	29.109	(606)	29.106	(606)	99,99%	40.207	40.203	(11.771)	(11.770)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(28)	(*)	(28)	99,99%	(*)	(*)	(132)	(132)
Belmont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	33.776	(87)	33.773	(87)	99,99%	(*)	(*)	(3)	(3)
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.731	(45.067)	23.729	(45.062)	99,99%	(*)	(*)	(1.946)	(1.946)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	103	(*)	103	99,99%	(*)	(*)	(190)	(190)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.855	(247)	13.854	(247)	99,99%	14.101	14.100	(2.540)	(2.540)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.554	900	11.553	900	99,99%	10.653	10.652	1.086	1.086
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.895	(1.063)	23.893	(1.063)	99,99%	19.685	19.683	(55)	(55)
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	(*)	-	-
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	408	(*)	408	99,99%	(*)	(*)	(861)	(861)
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.768	(853)	24.766	(853)	99,99%	25.622	25.619	(431)	(431)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.090	(1.462)	16.088	(1.462)	99,99%	17.552	17.550	(1.484)	(1.484)
Entrerios Invest. Imob. Ltda. (iii)	-	-	(2)	-	(2)	99,99%	8.292	8.291	(113)	(113)
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(136)	(*)	(136)	99,99%	(*)	(*)	6	6
Fremont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.896	(284)	24.894	(284)	99,99%	-	-	-	-
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(434)	(*)	(434)	99,99%	(*)	(*)	(2.032)	(2.032)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	78	(*)	78	99,99%	(*)	(*)	(63)	(63)
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	33.164	322	33.161	322	99,99%	28.991	28.988	(2)	(2)
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.349	(955)	16.347	(955)	99,99%	15.578	15.576	(198)	(198)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.011	52	12.010	52	99,99%	11.958	11.957	204	204
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	110	(*)	110	99,99%	(*)	(*)	142	142
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	33	(*)	33	99,99%	(*)	(*)	(1.676)	(1.676)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	172	(*)	172	99,99%	(*)	(*)	(2.582)	(2.582)
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(831)	(*)	(831)	99,99%	(*)	(*)	(3.695)	(3.695)
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	171	(*)	171	99,99%	(*)	(*)	(3.239)	(3.239)
Manila Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.124	-	16.122	-	99,99%	(*)	(*)	(2)	(2)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(67)	(*)	(67)	99,99%	(*)	(*)	(844)	(844)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.398	(1.058)	6.397	(1.058)	99,99%	7.457	7.456	(978)	(978)
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(121)	(*)	(121)	99,99%	(*)	(*)	(370)	(370)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	68	(*)	68	99,99%	(*)	(*)	(400)	(400)

Notas Explicativas

	30/06/2021					31/12/2020			30/06/2020	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.560	(145)	24.558	(145)	99,99%	22.585	22.583	(173)	(173)
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	31.617	(159)	31.614	(159)	99,99%	(*)	(*)	-	-
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	324	(*)	324	99,99%	(*)	(*)	(2.071)	(2.071)
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	30.614	(807)	26.022	(686)	85,00%	31.421	26.708	(575)	(489)
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(35)	(*)	(35)	99,99%	(*)	(*)	(91)	(91)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.194	(61)	8.193	(61)	99,99%	8.254	8.253	(24)	(24)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	29	(*)	29	99,99%	(*)	(*)	(413)	(413)
SW20 Empreend. Imob. Ltda. (ii)	-	-	1	-	1	99,99%	3.092	3.092	-	-
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.070	47	6.069	47	99,99%	6.023	6.022	(589)	(589)
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	12.913	3.194	12.912	3.194	99,99%	9.719	9.718	3.044	3.044
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	57.529	1.699	57.523	1.699	99,99%	55.831	55.825	(19.284)	(19.282)
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	43.674	(239)	34.939	(191)	80,00%	69.911	55.929	(998)	(798)
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	(1.190)	(*)	(1.190)	99,99%	(*)	(*)	(113)	(113)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.888	(516)	7.887	(516)	99,99%	8.404	8.403	(125)	(125)
Demais SPEs (*****)		63.797	1.535	61.109	1.094		43.302	41.045	(2.726)	(2.491)
				624.195	(47.492)			515.807		(57.783)
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imobiliarios Ltda. (****)	70,00%	17.602	4	14.815	3	70,00%	5.272	5.278	(294)	(206)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	177.980	43.168	44.495	10.792	25,00%	134.808	33.702	1.940	485
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	23.699	(17)	30.745	(10)	57,50%	23.567	30.670	-	-
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	95.605	63.650	40.301	12.730	20,00%	82.919	31.259	5.495	1.099
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	88.924	1.900	44.462	950	50,00%	87.026	43.513	(1.108)	(554)
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	320.362	11.111	369.471	6.389	57,50%	329.242	377.402	17.398	10.004
Demais SPEs (*****)		78.801	1.990	42.155	1.108		76.728	40.983	(1.101)	(530)
				(a) 586.444	31.962			(a) 562.807		10.298
				1.210.639	(15.530)			1.078.614		(47.485)

Notas Explicativas

	30/06/2021					31/12/2020			30/06/2020	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.872	348	17.936	174	50,00%	35.524	17.762	(502)	(251)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	4.464	(206)	2.232	(103)	50,00%	4.670	2.335	(406)	(203)
Demais SPEs (*****)		1.444	(101)	704	(52)		1.458	711	219	108
				(b) 20.872	19			(b) 20.808		(346)
				(a)+(b)607.316	31.981			(a)+(b)583.615		9.952

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 30 de junho de 2021. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R$61.193 (R$115.680 em 31 de dezembro de 2020) e no consolidado R$1.659 (R$1.547 em 31 de dezembro de 2020) na rubrica "provisão para perda em investidas".
(**) Empresas com remensuração de investimento, constituída em outubro de 2015, R$315.568 (R$17.118 JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.; R$298.450 Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.), sendo amortizado até o período findo em 30 de junho de 2021 R$113.182 (R$110.360 em 31 de dezembro de 2020) para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.
(***) Empresa com remensuração de investimento no total de R$21.337, sendo constituída R$4.729 em dezembro de 2018, e R$16.608 em julho de 2019 Pucon Investimentos Imobiliários S.A., sendo amortizado até o período findo em 30 de junho de 2021 R$13.558 (R$9.868 em 31 de dezembro de 2020).
(****) Empresa com mais valia de investimento de R$2.497 constituída em dezembro de 2020 BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.
(*****) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento.

(i) A Companhia reconheceu em 19 de fevereiro de 2021 a alienação de 15.456.072 quotas correspondentes a 17,1794% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de venda foi de R$14.661, gerando uma perda de R$739 (nota 15). A Companhia reconheceu em 22 de fevereiro de 2021, por meio do instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação a alienação de 4.070.000 quotas correspondentes a 4,540% de participação da SCP, cujo preço de venda foi de R$4.070, não havendo impacto no resultado.

(ii) A Companhia reconheceu em 03 de maio de 2021 a alienação de 13.904.972 quotas correspondentes a 99,99% de participação na empresa SW20 Itatupã Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R$4.000, sendo recebido no período R$921, o saldo remanescente será recebido em onze parcelas corrigidas por IPCA, gerando uma perda de (R$175), sendo um ganho R$705 (nota 20), e baixa (R$880) de custo financeiros capitalizado (nota 19). O acervo líquido vendido era constituído, substancialmente por terreno

(iii) A Companhia reconheceu em 07 de maio de 2021 a alienação de 13.248.111 quotas correspondentes a 99,99% de participação na empresa Entrerios Investimentos Imobiliários Ltda., deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R$9.348, o recebimento será mediante permuta financeira, gerando uma perda de (R$137), sendo um ganho R$901 (nota 20), e baixa (R$1.038) de custos financeiros capitalizado (nota 19). O acervo líquido vendido era constituído, substancialmente por terreno

Notas Explicativas

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2021 e de 2020, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	990.182	1.090.584	582.068	624.523
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	140.846	(2.292)	1.479	57
Aumento (redução) de capital mediante a conversão de partes relacionadas	130.998	(107.154)	8.141	-
Baixa de investimento por venda – nota 8.b (i),(ii) e (iii)	(30.990)	4	-	-
Resultado de equivalência patrimonial (ii)	(15.530)	(47.485)	30.629	9.584
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(11.500)	(23.000)	(11.500)	(23.000)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(20.800)	-	-	-
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	(2.478)	(6.547)	1.352	368
Amortização da remensuração - nota 20	(6.512)	(8.907)	(6.512)	(8.907)
impacto do investimento pelo método de equivalência patrimonial	-	-	-	(10)
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.174.216	895.203	605.657	602.615

(i) Nos dados consolidados, refere-se a eliminação dos encargos capitalizados nas empresas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, cujo impacto da apropriação está líquido na rubrica de resultado de equivalência patrimonial, acima.

(ii) Resultado positivo de equivalência patrimonial de R$10.601 em sociedades controladas em conjunto CBR 011 Empreendimentos Imobiliário Ltda, decorrente da venda de terreno correspondente a área líquida da Gleba E-02 de 91.950,09m2, localizado em Aquiraz, Fortaleza - CE.

Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas em conjunto, de forma direta e indireta, que são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

Notas Explicativas

	30/06/2021						31/12/2020				
		Balanço Patrimonial					Balanço Patrimonial				
	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	6.764	4.680	2.084	-	(466)	50,00%	7.218	4.668	2.550	(5)	(788)
BRC1 Investimentos Imobiliarios Ltda.	70,00%	36.577	18.975	17.602	-	4	70,00%	10.173	4.901	5.272	-	(87)
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	443	426	17	-	(263)	70,59%	454	175	279	-	(52)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	9.650	110	9.540	-	20	5,00%	9.634	114	9.520	-	-
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	196.469	18.489	177.980	57.710	43.168	25,00%	174.184	39.376	134.808	3.122	2.372
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	284	1	283	-	(8)	70,59%	292	-	292	-	(35)
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	10.098	-	10.098	-	-	40,00%	10.098	-	10.098	-	-
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	17.325	5.839	11.486	4.674	2.070	50,00%	18.197	8.781	9.416	355	(5.468)
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	10.496	5	10.491	-	(2)	65,00%	10.493	2	10.491	215	108
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	23.888	189	23.699	-	(17)	57,50%	23.696	129	23.567	-	(24)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.985	158	14.827	-	(21)	75,00%	14.994	147	14.847	14	44
Pucon Invest. Imob. S.A.	20,00%	169.552	73.947	95.605	79.361	63.650	20,00%	143.648	60.729	82.919	142.300	26.855
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	7.864	374	7.490	(81)	(152)	50,00%	7.976	334	7.642	(21)	(30)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.252	2.232	(980)	(9)	(77)	76,48%	1.180	2.083	(903)	(123)	(229)
Schahin Brasilio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	3.572	867	2.705	(5)	123	60,00%	3.480	898	2.582	811	980
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	9.842	62	9.780	(86)	769	75,00%	9.428	417	9.011	742	707
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	153.832	64.908	88.924	4.793	1.900	50,00%	136.731	49.705	87.026	33.548	(3.368)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	79	275	(196)	-	(3)	70,59%	80	272	(192)	-	(3)
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	337.864	17.502	320.362	20.584	11.111	57,50%	353.903	24.661	329.242	153.212	78.405
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	36.274	402	35.872	640	348	50,00%	35.989	465	35.524	636	356
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	213	440	(227)	-	-	37,50%	213	440	(227)	-	-
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	376	340	36	-	2	49,98%	34	-	34	457	454
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	300	240	60	-	5	20,00%	299	239	60	3	5
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.436	2.820	(1.384)	13	(102)	50,00%	1.470	2.753	(1.283)	16	(334)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	8.375	3.911	4.464	(59)	(206)	50,00%	8.446	3.776	4.670	(89)	(1.046)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.348	-	1.348	-	(6)	50,00%	1.364	-	1.364	-	(396)
		1.059.158	217.192	841.966	167.535	121.847		983.674	205.065	778.609	335.193	98.426

Notas Explicativas

9. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Moeda nacional:					
Financiamento à produção – SFH (a)	4,10% + CDI	-	-	3.513	-
Debêntures 5ª Emissão (b)	140% do CDI	7.026	20.856	7.026	20.856
Debêntures 6ª Emissão (b)	4,50% + CDI	-	11.459	-	11.459
Debêntures 7ª Emissão (b)	7,25% + IPCA	61.390	62.314	61.390	62.314
Debêntures 8ª Emissão (b)	4,00% + CDI	49.103	48.874	49.103	48.874
Debêntures 9ª Emissão (b)	3,75% + CDI	70.348	69.936	70.348	69.936
Debêntures 9ª Emissão (b)	5,32% + IPCA	26.932	25.582	26.932	25.582
Debêntures 10ª Emissão (b)	4,20% + CDI	54.996	54.976	54.996	54.976
Debêntures 11ª Emissão (b)	6,85% + IPCA	50.638	49.433	50.638	49.433
Debêntures 12ª Emissão (b)	5,94% + IPCA	112.511	-	112.511	-
CCB (c)	3,90% + CDI	20.011	83.976	20.011	83.976
CCB (d)	7,00% + IPCA	81.340	89.332	81.340	89.332
Títulos securitizados	5,00% a 12,00% + IPCA/IGP-M/INCC-DI	-	-	1.654	2.384
		534.295	516.738	539.462	519.122
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		32.641	29.052	33.077	29.729
Debêntures		8.787	21.839	8.787	21.839
		41.428	50.891	41.864	51.568
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		68.710	144.256	73.441	145.963
Debêntures		424.157	321.591	424.157	321.591
		492.867	465.847	497.598	467.554

(a) Financiamentos à produção - SFH - oriundos do SFH são destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados.

(b) Debêntures a pagar

Debêntures - 5ª emissão

Foi aprovada em 15 de julho de 2017, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº476, de 70 mil debêntures, totalizando R$70.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, e vencimento final em 15 de julho de 2021.

Debêntures - 6ª emissão

Foi aprovada em 15 de agosto de 2018, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 62 mil debêntures, totalizando R$62.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, e vencimento final em 20 de agosto de 2022.

Debêntures - 7ª emissão

Foi aprovada em 22 de maio de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 74 mil debêntures, totalizando R$74.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, e vencimento final em 26 de maio de 2025.

Notas Explicativas

Debêntures - 8ª emissão

Foi aprovada em 25 de agosto de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 50 mil debêntures, totalizando R$50.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, e vencimento final em 25 de agosto de 2023.

Debêntures - 9ª emissão

Foi aprovada em 11 de setembro de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 100 mil debêntures, totalizando R$100.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em 8 (oito) séries, e vencimento final em 11 de março de 2026.

Debêntures - 10ª emissão

Foi aprovada em 03 de dezembro de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 55 mil debêntures, totalizando R$55.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, e vencimento final em 09 de dezembro de 2024.

Debêntures - 11ª emissão

Foi aprovada em 18 de dezembro de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 50 mil debêntures, totalizando R$50.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, e vencimento final em 26 de dezembro de 2025.

Debêntures - 12ª emissão

Foi aprovada em 14 de janeiro de 2021, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 111.500 mil debêntures, totalizando R$111.500, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, e vencimento final em 13 de fevereiro de 2026.

As debêntures possuem cláusulas restritivas ("*covenants*") relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 30 de junho de 2021.

Debêntures	*Índices financeiros*			
5ª e 6ª Emissão	*Dívida Liquida (ex Financiamento à Produção) / Patrimônio Líquido = ou < 0,8*	*E*	*Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar / Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar = ou > 1,50*	*ou < 0*
Resultado	*0,5294*		*1,6866*	

Debêntures	*Índices financeiros*			
7ª Emissão	*Dívida Liquida (ex Financiamento à Produção) / Patrimônio Líquido = ou < 1,2*	*E*	*Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar / Diferença entre Dívida Líquida e (Ex Financiamento à Produção) + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar = ou > 1,50*	
Resultado	*0,5294*		*1,6866*	

Notas Explicativas

Debêntures	*Índices financeiros*			
8ª Emissão	*Dívida Liquida (inc Financiamento à Produção) = ou <1,0 / Patrimônio Líquido*	*E*	*Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar / Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção) + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar*	*= ou > 1,50 ou < 0*
Resultado	*0,5294*		*1,6866*	

Debêntures	*Índices financeiros*
9ª. Emissão	*Dívida Liquida (inc Financiamento à Produção) = < 0,7 / Patrimônio líquido*
Resultado	0,4776

Debêntures	Índices financeiros			
10ª Emissão	Dívida Liquida (inc Financiamento à Produção) = ou <1,0 / Patrimônio Líquido	E	Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar / Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção) + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	= ou > 1,50 ou < 0
Resultado	*0,5294*		*1,6866*	

Debêntures	Índices financeiros			
11ª Emissão	Dívida Liquida (inc Financiamento à Produção) = ou <1,1 / Patrimônio Líquido	E	Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar / Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção) + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	= ou > 1,50 ou < 0
Resultado	*0,5294*		*1,6866*	

Debêntures	Índices financeiros			
12ª Emissão	Dívida Liquida (exc Financiamento à Produção) = ou<1,2 / Patrimônio Líquido	E	Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar / Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção) + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	= ou > 1,50 ou < 0
Resultado	*0,5294*		*1,6866*	

(c) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB´s imobiliárias, como destinação recursos para o financiamento de empreendimentos imobiliários e capital de giro. As CCBs estão garantidas por alienação de quotas da SPE Toledo Investimentos Imobiliários Ltda., e/ou alienações fiduciárias de terrenos.

(d) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de uma CCB, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB está garantida pela alienação fiduciária de cotas representativas do capital social da coligada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

As CCBs possuem cláusulas restritivas ("*covenants*"), que foram cumpridas em 30 de junho de 2021, conforme abaixo:

	Índices financeiros			
CCBs	Dívida Liquida (inc Financiamento à Produção) = ou < 1,20 / Patrimônio Líquido	e	Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar / Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	= ou > 1,50 ou < 0
Resultado	*0,5294*		*1,6866*	

Notas Explicativas

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e de 2020, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Saldos iniciais	516.738	341.113	519.122	348.310
Ingressos	111.500	123.141	115.000	123.141
Juros incorridos	32.312	12.448	32.571	12.619
Pagamentos de principal	(104.655)	(132.707)	(105.629)	(135.880)
Juros pagos	(21.600)	(13.208)	(21.602)	(13.208)
Saldos finais	534.295	330.787	539.462	334.982

As parcelas de empréstimos, financiamentos classificados no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora		Consolidado	
Ano de vencimento	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
2022 (a partir de 1º julho, para 30/06/2021)	50.798	81.212	51.059	81.753
2023	123.338	152.839	123.734	153.322
2024	149.801	132.942	153.625	133.311
2025	113.327	66.542	113.508	66.752
Após 2025	55.603	32.312	55.672	32.416
	492.867	465.847	497.598	467.554

Os empréstimos, financiamentos estão garantidos por hipoteca dos próprios bens financiados pelo penhor de recebíveis e por garantias de ativos das controladas.

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC, do IGP-M ou do IPCA, e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
Circulante:	30/06/2021	31/12/2020
Aquisição normal	1.575	541
Permuta financeira	107	58.470
	1.682	59.011
Não Circulante:		
Aquisição normal	390	-

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja incorporação se encontra sob condição suspensiva e/ou por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas, bem como os adiantamentos decorrentes de permutas físicas a valor justo, a seguir demonstrados:

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Permutas físicas - empreendimentos não lançados (i)	26.408	21.667
Permutas Físicas – Empreendimentos em andamento	13.191	-
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	6.909	-
Empreendimentos em cláusula suspensiva	-	15.812
	46.508	37.479

Notas Explicativas

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Circulante	10.443	7.252
Não Circulante	36.065	30.227

(i) Saldo se refere a aquisição de novos terrenos para futura incorporação imobiliária, com permuta física.

12. PROVISÃO PARA RISCOS

a) Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis e ambientais, entre outras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

A movimentação da provisão para riscos para o período de seis meses findos em 30 de junho de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado							
	Saldo em 31/12/2020	Constituições			Baixas			Saldo em 30/06/2021
		Novos processos	(i) Correção Reavaliação	Correção índice	Acordos realizados	(i) Reversão Reavaliação	Encerramentos	
Cíveis	87.884	1.254	10.304	3.521	(13.953)	(5.293)	(23.237)	60.480
Tributárias	2.055	-	-	45	-	-	-	2.100
Trabalhistas	13.422	2	1.177	230	-	(1.514)	(2.921)	10.396
	103.361	1.256	11.481	3.796	(13.953)	(6.807)	(26.158)	72.976

	Consolidado							
	Saldo em 31/12/2019	Constituições			Baixas			Saldo em 30/06/2020
		Novos processos	(i) Correção Reavaliação	Correção índice	Acordos realizados	(i) Reversão Reavaliação	Encerramentos	
Cíveis	121.035	1.614	40.088	2.419	(29.323)	(1.420)	(20.782)	113.631
Tributárias	1.991	-	-	25	-	-	-	2.016
Trabalhistas	20.951	20	1.004	523	-	(2.441)	(3.858)	16.199
	143.977	1.634	41.092	2.967	(29.323)	(3.861)	(24.640)	131.846

(i) A Companhia avalia junto aos seus advogados externos, a correção e reversão por reavaliação das ações que estão sujeitas as atualizações por condenações que ocorreram com base nas decisões proferidas até o momento do fechamento, decorrente de êxitos dos autores em temas divergentes, ainda que não definitivas.

Cíveis

Em 30 de junho de 2021, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 1.205 ações cíveis em andamento, dessas ações, 141 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 1.064 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (1.586 ações em 31 de dezembro de 2020, sendo 164 e 1.422

Notas Explicativas

respectivamente). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R$60.480 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R$41.780 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R$87.884 e R$30.624 respectivamente em 31 de dezembro de 2020). Todas as ações nas quais a Companhia figura como ré têm como objeto, principalmente: (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança de condomínio; (iii) questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) ações de indenizações.

Tributárias

Em 30 de junho de 2021, a Companhia e suas controladas eram partes em 93 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 41 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 52 processos a Companhia e suas controladas eram rés (104, 51 e 53 respectivamente em 31 de dezembro de 2020). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R$17.014, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R$5.298 (R$16.896 e R$5.379 respectivamente em 31 de dezembro de 2020), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R$2.100 (R$2.055 em 31 de dezembro de 2020).

Trabalhistas

Em 30 de junho de 2021, a Companhia e suas controladas eram rés em 311 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R$25.991 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R$11.039 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (450, R$33.558 e R$39.582 respectivamente em 31 de dezembro de 2020). Do total de processos trabalhistas, 267 (o que representa 85,85%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (392 o que representa 87,11% em 31 de dezembro de 2020).

A Companhia possui uma provisão, com data-base 30 de junho de 2021, de R$10.396 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos (R$13.422 em 31 de dezembro de 2020). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, dentro do prazo de cinco anos, provisão no montante de R$8.891 sendo R$6.366 no passivo circulante e R$2.525 no passivo não circulante (R$11.029, R$8.234 e R$2.795 respectivamente em 31 de dezembro de 2020) em conta própria.

c) Provisão para indenizações

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R$352 (R$20 em 31 de dezembro de 2020) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

Notas Explicativas

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	2.519	3.893
Imposto de renda e contribuição social	2.318	3.777
	4.837	7.670
Circulante	1.625	2.084
Não circulante	3.212	5.586

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores, à alíquota nominal:

	Consolidado			
	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	67.479	101.353	35.175	80.574
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(38)	1.467	(370)	(606)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(856)	(3.463)	(1.040)	(1.649)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do período (a)	(894)	(1.996)	(1.410)	(2.255)

(a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 1,97% e 2,80%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos períodos de seis mês findos em 30 de junho de 2021 e de 2020.

	Controladora			
	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(55.129)	(81.497)	(40.340)	(98.760)
Alíquota - 34%	18.744	27.709	13.716	33.578
Efeitos tributários de (exclusões) adições:				
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(3.412)	(8.343)	(3.277)	(8.268)
Sobre receitas não tributáveis (d)	3.387	4.944	361	1.807
Sobre equivalência patrimonial	(9.324)	(5.281)	(6.154)	(16.145)
Crédito fiscal não contabilizado (b)	9.395	19.029	4.646	10.972

(b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades ("*holding*"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro de R$1.742.566, em 30 de junho de 2021 (sendo R$1.658.262 em 31 de dezembro de 2020).

(c) Os principais itens de efeitos tributários de despesas não dedutíveis, quando aplicável, são: amortização de remensuração de investimentos e provisão de PLR da Administração e Diretoria.

Notas Explicativas

(d) Referem-se a efeitos de receitas não tributáveis decorrente do pagamento de provisão de PLR da administração e estorno de provisão para contingências trabalhista.

14. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações financeiras intermediárias.

a) Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	59.969	-
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(41.973)	-

(i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incidentes.

(ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, nem provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra. Por não se tratar de uma informação contábil é uma informação não auditada.

b) Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 30 de junho de 2021, e é assim apresentada:

	R$
Empreendimentos imobiliários em construção:	
Receita de imóveis estoque a vender	327.699
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	90.374
Receita de imóveis vendidos apropriada	(30.405)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	59.969

(*) As informações sobre receita de imóveis vendidos a apropriar e receita contratada de imóveis vendidos não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 30 de junho de 2021, estão demonstrados a seguir:

Notas Explicativas

	R$
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	75.081
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	136.975
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	212.056
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	21.754
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	41.973
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	63.727
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	275.783

(i) Não contempla custo financeiro capitalizado.
(ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.
(iii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, incorridos.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia é de R$1.868.316, representado por 73.619.230 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário no período findo em 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

	30/06/2021		31/12/2020	
Acionista	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Meyer Joseph Nigri e família	20.334.112	27,6	19.001.772	25,8
Outros acionistas	53.285.118	72,4	54.617.458	74,2
	73.619.230	100,0	73.619.230	100,0

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações.

b) Gastos com emissão de ações

Do montante de R$39.682, R$17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia, e R$2.088 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da segunda subscrição de ações realizada em 2016, R$1.263 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da terceira subscrição de ações realizada em 2017, e R$19.025 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da oferta de novas ações realizada em 2019.

c) Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido apurado ao final do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Notas Explicativas

e) Outros ajustes de reorganização societária

Ajuste na rubrica de prejuízos acumulados em reflexo da alienação de cotas na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., conforme nota 8.b (i),

	Capital Social	Gastos com emissão de ações	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31/12/2020	1.868.316	(39.682)	(1.052.921)	775.713
Outras movimentações com reorganização societária	-	-	(739)	(739)
Prejuízo do período	-	-	(80.755)	(80.755)
Saldo em 30/06/2021	1.868.316	(39.682)	(1.134.415)	694.219

Notas Explicativas

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado			
	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020
Receita operacional líquida				
Com venda de imóveis	47.779	71.967	30.456	56.222
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	11.250	11.856	(1.251)	12.444
Ajuste a valor presente	(184)	(184)	-	-
Com prestação de serviços	8.450	17.530	5.970	11.908
Impostos sobre as vendas	(1.824)	(3.022)	(1.354)	(2.696)
Receita operacional líquida	65.471	98.147	33.821	77.878
Custo das vendas e dos serviços				
Custo dos imóveis vendidos	(40.591)	(61.917)	(23.555)	(51.496)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(8.865)	(6.700)	537	(10.566)
Custo dos serviços prestados	(5.990)	(10.574)	(3.386)	(6.910)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 5)	(3.366)	(6.952)	(9.276)	(18.016)
Custo das vendas e dos serviços	(58.812)	(86.143)	(35.680)	(86.988)

(a) Reversão da provisão para distratos de clientes registrado em "Receita operacional líquida" com base nas estimativas históricas e condições atuais do cenário macroeconômico bem como das restrições de créditos para financiamento imobiliário impostas recentemente pelas instituições financeiras. Do montante de R$11.856, R$3.050 estão contabilizados na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 4), R$4.648 em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R$4.158 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R$12.444, R$8.627, R$2.015 e R$1.802 respectivamente em 30 de junho de 2020). E uma reversão para distratos de clientes em "Custo das vendas e dos serviços" no montante de R$6.700 sendo contabilizado rubrica de "Imóveis a comercializar" (conforme descrito na nota nº 5), sendo R$10.566 respectivamente em 30 de junho de 2020).

Notas Explicativas

17. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado			
	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020
Publicidade e propaganda	(4.889)	(8.959)	(2.731)	(6.197)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(612)	(2.201)	(87)	(160)
Manutenção de estandes de venda	(351)	(993)	(85)	(352)
Comissões sobre vendas	(431)	(916)	(358)	(1.204)
	(6.283)	(13.069)	(3.261)	(7.913)

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020
Pessoal	(1.915)	(7.166)	(5.121)	(7.738)	(5.045)	(12.111)	(6.773)	(11.605)
Ocupação	(170)	(350)	(192)	(383)	(306)	(612)	(312)	(620)
Utilidades e serviços	(827)	(1.634)	(744)	(1.742)	(1.574)	(2.878)	(1.531)	(3.257)
Serviços de terceiros	(936)	(2.006)	(874)	(2.385)	(1.996)	(4.557)	(1.217)	(4.181)
Consumo diversos obra	-	-	-	-	(115)	(219)	(555)	(1.183)
Marketing institucional	-	-	(1)	(77)	-	(2)	(1)	(77)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(639)	(1.303)	(644)	(1.287)	(1.767)	(3.542)	(1.002)	(2.003)
Outras despesas gerais administração	(806)	(1.482)	(346)	(736)	(422)	(866)	(197)	(321)
	(5.293)	(13.941)	(7.922)	(14.348)	(11.225)	(24.787)	(11.588)	(23.247)

Notas Explicativas

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020
Despesas financeiras:								
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(20.368)	(38.134)	(8.473)	(20.794)	(17.305)	(35.628)	(5.618)	(15.657)
Despesas bancárias	(169)	(196)	(4)	(1.648)	(357)	(935)	(470)	(2.649)
Outras despesas financeiras	(295)	(560)	(240)	(950)	(663)	(1.189)	(372)	(1.222)
	(20.832)	(38.890)	(8.717)	(23.392)	(18.325)	(37.752)	(6.460)	(19.528)
Receitas financeiras:								
Receitas de aplicações financeiras	2.041	3.512	1.839	5.096	2.096	3.573	1.847	5.122
Variação monetária ativa e juros	-	-	-	-	3.060	9.247	969	4.244
Juros e atualização sobre empréstimos	15	26	-	-	15	26	-	-
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	-	-	189	312	117	391
Outras receitas financeiras	46	65	19	474	882	929	3.340	3.898
	2.102	3.603	1.858	5.570	6.242	14.087	6.273	13.655

Notas Explicativas

20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controlada				Consolidado			
	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 8.c	(3.292)	(6.512)	(1.894)	(8.907)	(3.292)	(6.512)	(1.894)	(8.907)
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	-	-	(811)	(1.851)	(3.997)	(6.452)
Ganho na venda de participações societárias - nota nº 8.b (i)	2.345	1.606	-	7	739	-	-	7
Gastos com prospecção de terrenos	(545)	(442)	(289)	(813)	(554)	(632)	(298)	(824)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a)	(262)	(3.722)	-	-	(262)	(3.722)	-	-
Provisão para perdas na realização dos estoques (b)	-	-	-	-	(1.718)	(1.718)	-	(11.349)
(Provisões) reversão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas (c)	(1.834)	(2.552)	(1.019)	(1.121)	(35.371)	(31.442)	(9.889)	(17.310)
Provisão para indenizações a clientes	-	-	-	-	(6.541)	(10.089)	(3.920)	(8.199)
Outras receitas (despesas) operacionais	52	(31)	(3)	(13)	146	17	66	127
Reversão provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-			497	497	206	206
	(3.536)	(11.653)	(3.205)	(10.847)	(47.167)	(55.452)	(19.726)	(52.701)

(a) Provisão para perdas com créditos concedidos a parceiros e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia. Os créditos são garantidos por quotas de capital das sociedades que desenvolvem os empreendimentos ou por avais dos parceiros.

(b) Em 30 de junho de 2021 houve provisão para valor realizável líquido dos imóveis a comercializar no valor de R$1.718. Em 30 de junho de 2020, refere-se a provisão para as unidades imobiliárias que compõe o empreendimento hoteleiro The Five, no montante de R$11.349.

(c) No semestre findo em 30 de junho de 2021 houve gastos cíveis de R$41.201 referente acordo com a CPE - Companhia de Participações e Empreendimentos, para extinção de demandas judiciais, conforme fato divulgado em fato relevante em 27 de maio de 2021.

Notas Explicativas

21. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR

A Companhia mantém um plano para PLR, na rubrica de "Obrigações Trabalhistas", que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais e individuais, que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 30 de junho de 2021, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de "salários a pagar e encargos a recolher" no montante de R$2.771, sendo R$1.481 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R$606 na rubrica "Custos de Construção" e R$684 na rubrica "Honorários da Administração. (Em 30 de junho de 2020, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, o montante de R$2.820, sendo R$1.798 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R$327 na rubrica "Custos de Construção" e R$695 na rubrica "Honorários da Administração").

22. PLANO DE INCENTIVO DE LONGO PRAZO

Em 24 de abril de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, o Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia ("Plano 2019"), e extinção do Plano do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, o qual havia sido aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 4 de julho de 2006.

Em 08 de maio de 2019, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração: (i) aprovação do Primeiro Programa de Incentivo de Longo Prazo ("1º Programa – ILP"), observados os termos do Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2019 ("Plano ILP);(ii) definição dos diretores da Companhia selecionados como beneficiários do 1º Programa – ILP; (iii) aprovação do Segundo Programa de Incentivo de Longo Prazo ("2 Programa – ILP"); (iv) definição dos profissionais e executivos da Companhia selecionados como beneficiários do 2º Programa – ILP.

O Plano 2019 prevê a possibilidade de atribuição de incentivos de longo prazo que podem ser consubstanciados: (i) no recebimento de ações de emissão da Companhia, (ii) no recebimento de opções de compra de ações da Companhia e/ou, (iii) no recebimento de valor financeiro correspondente ao valor de ações da Companhia ou de opções de compra de ações da Companhia, ou, ainda, decorrente da valorização de ações ou opções de compra de ações da Companhia.

O Plano 2019 tem como objetivos: (i) alinhar os interesses dos beneficiários aos interesses da Companhia e de seus acionistas, vinculando parte da remuneração dos Beneficiários ao desempenho da Companhia e à geração de valor para seus acionistas, participando em conjunto com os demais acionistas da valorização das ações bem como dos riscos a que a Companhia está sujeita; (ii) possibilitar à Companhia atrair e reter os beneficiários em seu quadro de administradores estatutários, executivos não estatutários e demais executivos elegíveis; e (iii) estimular o crescimento, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia e, consequentemente, a criação de valor de longo prazo para a Companhia e seus acionistas.

A Companhia mantém no passivo circulante a provisão acumulada de R$7.570 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, ocorreu reversão de provisão devido a reavaliação do valor justo para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 o montante de (R$5.149), sendo (R$ 1.375) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e (R$3.774) na rubrica "Honorários da Administração", (Em 30 de junho de 2020, foi provisionado R$3.455, sendo

Notas Explicativas

R$ 964 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e R$2.491 na rubrica "Honorários da Administração").

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros que se restringem a aplicações financeiras, captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas informações trimestrais, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e taxa de juros.

Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e segunda linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas a uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, visto que a Administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, tampouco possui endividamento dessa natureza.

iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 3.2).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação, debêntures e CCBs (nota explicativa nº 9).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (na nota explicativa nº 4)

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 6, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que, pela característica dos índices aos quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexadas, não está exposta a variações significativas.

b) Categoria dos instrumentos financeiros

Notas Explicativas

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como suas categorias de classificação:

		Controladora		Consolidado		
	Hierarquia	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	Mensuração
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 3.1	Nível 2	82.568	82.568	90.213	90.213	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 3.2	Nível 2	61.546	61.546	63.824	63.824	(*)
Contas a receber – Nota 4	Nível 2	-	-	115.752	115.752	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2	17.087	17.087	74.601	74.601	(**)
		161.201	161.201	344.390	344.390	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos – Nota 9	Nível 2	101.351	102.353	106.518	107.520	(**)
Debêntures – Nota 9 (i)	Nível 2	432.944	433.435	432.944	433.435	(**)
Fornecedores	Nível 2	532	532	7.302	7.302	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 10	Nível 2	-	-	2.072	2.072	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2	-	-	26.700	26.700	(**)
Plano de incentivo a longo prazo – Nota 22	Nível 2	7.570	7.570	7.570	7.570	(**)
		542.397	543.890	583.106	584.599	

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 30 de junho de 2021.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 30 de junho de 2021 e como segue:

	Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimento finais
Debêntures 6ª, 8ª, 9ª e 10ª Emissão	CDI + 3,75% a 4,50% a.a.	CDI + 4,20% a.a.	agosto/2022 a março/2026
Debêntures 5ª Emissão	140% do CDI	CDI + 1,37% a.a.	julho/2021
Debêntures 7ª, 9ª, 11ª e 12ª Emissão	IPCA + 5,32% a 7,25% a.a.	IPCA + 6,10%	maio/2025 a março/2026
CCB	CDI +3,90% a.a	CDI + 4,20% a.a.	setembro/2023 a dezembro/2024
CCB	IPCA + 7,00% a.a.	IPCA + 6,10%	julho/2024
Títulos securitizados	IPCA/IGP-M/INCC-DI + 10,00% a 12,00%	IPCA/IGP-M/INCC-DI + 10,00% a 12,00%	Contrato cliente

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, os quais são reconhecidos nas informações trimestrais pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos para 30 de junho de 2021.

A Companhia e suas subsidiárias aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

(i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).

(ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo

Notas Explicativas

mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).

(iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo por meio do resultado, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujos ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos nem possui nenhuma operação de "*swap*", "*hedge*" ou similares.

d) Estimativa do valor justo

Consideram-se os seguintes métodos e premissas que foram utilizados para estimar o valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia:

- Aplicações financeiras em títulos e valores mobiliários que são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

- Contas a receber, contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado.

- Passivos financeiros (Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis emitidas pela Companhia): o valor registrado apresenta variações para o valor justo conforme nota explicativa nº 23 b.

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 30 de junho de 2021 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, à variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, à variação da Taxa Referencial - TR para financiamentos à construção e ao CDI para as aplicações financeiras.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 30 de junho de 2021, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 30 de junho de 2021, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Notas Explicativas

		Consolidado		
Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	5,86%	4,40%	2,93%
Posição em 30/06/2021 = R$149.631 (*)		8.768	6.584	4.384

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 30 de junho de 2021.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 30 de junho de 2021, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (fonte: BACEN), do IPCA (fonte: BACEN) e da TR para o ano 2021 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 30 de junho de 2021, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

		Consolidado		
Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
CCBs	IPCA	4,24%	5,30%	6,36%
Posição em 30/06/2021 = R$81.340 (i)		3.449	4.311	5.173
Debêntures	IPCA	4,24%	5,30%	6,36%
Posição em 30/06/2021 = R$251.471 (i)		10.662	13.328	15.994
Debêntures	CDI	5,86%	7,33%	8,79%
Posição em 30/06/2021 = R$181.473 (i)		10.634	13.302	15.951
CCBs	CDI	5,86%	7,33%	8,79%
Posição em 30/06/2021 = R$20.011 (i)		1.173	1.467	1.759
Financiamento à construção (SFH)	CDI	5,86%	7,33%	8,79%
Posição em 30/06/2021 = R$3.513 (ii)		206	258	309
Títulos Securitizados	IPCA	4,24%	5,30%	6,36%
Posição em 30/06/2021 = R$1.654(ii)		70	88	105
		26.194	32.754	39.291

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 30 de junho de 2021.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2021

24. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 30 de junho de 2021, são como segue:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	05/06/2022	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2022	80.000	80.000

Notas Explicativas

Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores emitir opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto à adequação pela administração da Companhia.

25. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia não prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro em 30 de junho de 2021.

Em 30 de junho de 2021, a Companhia ofereceu fianças bancárias a credores no montante de R$2.243 para arrendamento da sede da Companhia.

As controladas da Companhia possuíam, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, operações de securitização em aberto, nos montantes de R$1.654 e R$2.384, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2027, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica "Empréstimos e financiamentos" (nota explicativa nº 9):

Ano	30/06/2021	31/12/2020
2021	257	677
2022	441	541
2023	396	483
Após 2023	560	683
	1.654	2.384

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras do pronunciamento técnico NBC TG 22 (IFRS 8). Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

27. RESULTADO POR AÇÃO

Básico e diluído: o cálculo básico e diluído do resultado por ação é feito através da divisão do resultado líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período:

	Controladora			
	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020
Prejuízo do período	(54.388)	(80.755)	(40.340)	(98.760)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)	73.619	73.619	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	(0,73878)	(1,09693)	(0,54796)	(1,34150)

Notas Explicativas

	Consolidado			
	01/04/2021 A 30/06/2021	01/01/2021 A 30/06/2021	01/04/2020 A 30/06/2020	01/01/2020 A 30/06/2020
Prejuízo do período atribuível aos acionistas	(54.388)	(80.755)	(40.340)	(98.760)
Lucro (Prejuízo) do período atribuível participação não controladores	319	75	(485)	(1.013)
	(54.069)	(80.680)	(40.825)	(99.773)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)	73.619	73.619	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	(0,73444)	(1,09591)	(0,55454)	(1,35526)

(a) Considerado o grupamento das ações ordinárias aprovado em 05 de maio de 2020, através de Assembleia Geral Extraordinária, na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação.

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e 2020 o cálculo do resultado por ação básico e diluído mantem-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do período.

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

(a) 13ª Emissão de debêntures

Em julho de 2021, a Companhia concluiu a 13ª emissão de debêntures, com a captação de R$100.000, com prazo de 7 anos, promovendo uma melhora no perfil da dívida e reforçando o caixa.

(b) Investimento em startup BoxOffice

Em 12 de julho de 2021, conforme comunicado ao mercado divulgado, a Companhia celebrou um acordo por 25% de participação na BoxOffice Soluções em Mobilidade S.A. ("BoxOffice"), uma startup que realiza a gestão e o fornecimento de espaços autônomos para trabalho remoto, reuniões, estudo, entrevistas e outras atividades. Nesse sentido, a solução da BoxOffice servirá de impulso para a nova linha de estações de trabalho remoto da Companhia, que leva a marca WorkPods.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais

a) Objeto da projeção

Conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro de 2020, a TECNISA optou por divulgar projeção de Lançamentos para o acumulado do biênio de 2020 e 2021. A Companhia ressalta que a projeção foi elaborada e composta com base em premissas e não constituem promessa de desempenho.

b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

A projeção da Companhia é válida para o acumulado dos exercícios sociais de 2020 e 2021.

c) Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Essa projeção reflete a percepção da administração da Companhia sobre o tamanho operacional de seus negócios, sendo que as premissas consideradas para sua determinação estão sujeitas a fatores que escapam ao controle da administração, tais como alterações políticas, macroeconômicas e regulatórias, que podem afetar as condições do mercado. Em caso de alteração relevante nestes fatores, a presente projeção pode vir a ser revisada (positiva ou negativamente).

d) Valores dos indicadores atingidos nos últimos 3 exercícios sociais e as que são objeto de previsão:

Lançamentos, em VGV, parte TECNISA	
Exercício de 2018	N/A
Exercício de 2018	R$ 68,8 milhões
Exercício de 2020	R$ 270,8 milhões

Lançamentos, em VGV, parte TECNISA – Projetado	
Exercícios de 2020 e 2021 (acumulado)	**R$ 1,2 bilhão a R$ 1,5 bilhão**

e) Comportamento das projeções:

A Companhia realizou o Lançamento de R$ 165 milhões em maio de 2021, 100% TECNISA. No acumulado do biênio 2020 e 2021, os Lançamentos somam VGV de R$ 436 milhões, parte TECNISA. Desta forma, estes lançamentos contribuíram para que a Companhia atingisse 36% do ponto mínimo da projeção de lançamentos ("*guidance*") de R$ 1,2 bilhão a R$ 1,5 bilhão em VGV, parte TECNISA, para o biênio de 2020 e 2021, conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro de 2020.

Adicionalmente, a Companhia possui outros 5 projetos aprovados (com VGV potencial de R$ 956 milhões) e 6 projetos que estão em aprovação na Prefeitura de São Paulo, o que reforça o compromisso da Companhia com a retomada do crescimento em linha com o *guidance* estabelecido.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO DATA BASE 30/06/2021

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	20.320.000	27,6	-	-	20.320.000	27,6
Conselho de Administração (1)	500	0,0	-	-	500	0,0
Diretoria	26.024	0,0	-	-	26.024	0,0
Conselho Fiscal	82.000	0,1	-	-	82.000	0,1
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	53.190.706	72,3	-	-	53.190.706	72,3
Total	**73.619.230**	**100,0**	**-**	**-**	**73.619.230**	**100,0**
Ações em Circulação	*53.190.706*	*72,3*	-	-	*53.190.706*	*72,3*

[1] *Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores*

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO DATA BASE 30/06/2020

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	18.816.072	25,6	-	-	18.816.072	25,6
Conselho de Administração (1)	500	0,0	-	-	500	0,0
Diretoria	40.374	0,0	-	-	40.374	0,0
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	54.762.284	74,4	-	-	54.762.284	74,4
Total	**73.619.230**	**100,0**	**-**	**-**	**73.619.230**	**100,0**
Ações em Circulação	*54.762.284*	*74,4*	-	-	*54.762.284*	*74,4*

[1] *Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores*

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA - DATA BASE 30/06/2021

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	17.700.000	24,0	-	-	17.700.000	24,0
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	2.620.000	3,6	-	-	2.620.000	3,6
Joseph Meyer Nigri	14.112	0,0	-	-	14.112	0,0
Renato Meyer Nigri	-	-	-	-	-	-
Andrea Nigri Horovitz	-	-	-	-	-	-
Conselho de Administração	500	0,0	-	-	500	0,0
Diretoria	11.912	0,0	-	-	11.912	0,0
Conselho Fiscal	82.000	0,1	-	-	82.000	0,1
VKN [1]	7.615.199	10,3	-	-	7.615.199	10,3
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	45.587.419	61,9	-	-	45.587.419	61,9
Total	**73.619.230**	**100,0**	**-**	**-**	**73.619.230**	**100,0**

[1] *Fundos administrados pela instituição*

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Em conformidade com o artigo 50º do Estatuto Social. a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado da BOVESPA, de acordo com seu respectivo Regulamento de Arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das S.A., no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Tecnisa S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediarias, individuais e consolidadas, da Tecnisa S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediarias, individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediarias, individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediarias, individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as informações trimestrais, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações trimestrais e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações trimestrais individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de agosto de 2021.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata

Contador CRC-1SP209240/O-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais do 2º trimestre de 2021, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 11 de agosto de 2021.

_____

JOSEPH MEYER NIGRI

Cargo: Diretor Presidente

_____

FABIO VILLAS BÔAS

Cargo: Diretor Vice-Presidente Institucional e Diretor Técnico

_____

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR

Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

_____

ALEXANDRE FIRMO MANGABEIRA ALBERNAZ

Cargo: Diretor de Incorporação

_____

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA

Cargo: Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

_____

RENATO MEYER NIGRI

Cargo: Diretor de Novos Negócios

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, V, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes referente as informações trimestrais do 2º trimestre de 2021, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 11 de agosto de 2021.

_____

JOSEPH MEYER NIGRI

Cargo: Diretor Presidente

_____

FABIO VILLAS BÔAS

Cargo: Diretor Vice-Presidente Institucional e Diretor Técnico

_____

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR

Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

_____

ALEXANDRE FIRMO MANGABEIRA ALBERNAZ

Cargo: Diretor de Incorporação

_____

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA

Cargo: Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

_____

RENATO MEYER NIGRI

Cargo: Diretor de Novos Negócios