Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 4

Demonstração do Resultado 6

Demonstração do Resultado Abrangente 7

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 10

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 11

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018 12

Demonstração de Valor Adicionado 13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 14

Balanço Patrimonial Passivo 16

Demonstração do Resultado 18

Demonstração do Resultado Abrangente 20

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020 23

Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 à 31/12/2019 24

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2018 à 31/12/2018 25

Demonstração de Valor Adicionado 26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho 27

Notas Explicativas 51

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais 93

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes 94

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva 96

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 100

Índice

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	101
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	103
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	104
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	105

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2020
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	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1	Ativo Total	1.706.908	1.847.357	1.726.830
1.01	Ativo Circulante	249.853	329.442	15.205
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	98.684	246.770	1.279
1.01.02	Aplicações Financeiras	141.148	70.967	4.602
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	141.148	70.967	4.602
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	141.148	70.967	4.602
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.141	5.945	1.987
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.141	5.945	1.987
1.01.07	Despesas Antecipadas	40	358	3.101
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.840	5.402	4.236
1.01.08.03	Outros	6.840	5.402	4.236
1.01.08.03.01	Créditos diversos	6.840	5.402	4.236
1.02	Ativo Não Circulante	1.457.055	1.517.915	1.711.625
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	328.528	275.464	351.544
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	56.339	54.419	51.850
1.02.01.07	Tributos Diferidos	6.119	3.651	6.451
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	6.119	3.651	6.451
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	254.063	203.569	280.133
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	230.518	172.803	228.730
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	23.545	30.766	51.403
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.007	13.825	13.110
1.02.01.10.04	Outras contas a receber	12.007	13.825	13.110
1.02.02	Investimentos	1.105.862	1.215.214	1.330.314
1.02.02.01	Participações Societárias	1.105.862	1.215.214	1.330.314
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.105.862	1.215.214	1.330.314
1.02.03	Imobilizado	4.253	5.184	2.594
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.253	5.184	2.594
1.02.04	Intangível	18.412	22.053	27.173
1.02.04.01	Intangíveis	18.412	22.053	27.173

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1.02.04.01.02	Intangíveis	18.412	22.053	27.173

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
2	Passivo Total	1.706.908	1.847.357	1.726.830
2.01	Passivo Circulante	330.889	534.950	530.769
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.716	10.709	9.769
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.716	10.709	9.769
2.01.02	Fornecedores	1.182	1.555	1.734
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.182	1.555	1.734
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.227	1.046	1.193
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.227	1.046	1.193
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	1.227	1.046	1.193
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	50.891	107.683	131.973
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	29.052	79.171	110.055
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	29.052	79.171	110.055
2.01.04.02	Debêntures	21.839	28.512	21.918
2.01.05	Outras Obrigações	267.873	413.957	386.100
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	254.851	399.281	357.246
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	254.851	399.281	357.246
2.01.05.02	Outros	13.022	14.676	28.854
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	1.326	3.181	28.053
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	11.696	11.495	801
2.02	Passivo Não Circulante	600.306	371.842	424.052
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	465.847	233.430	329.861
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	144.256	192.712	231.113
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	144.256	192.712	231.113
2.02.01.02	Debêntures	321.591	40.718	98.748
2.02.02	Outras Obrigações	134.459	138.412	94.191
2.02.02.02	Outros	134.459	138.412	94.191
2.02.02.02.03	Passivo a descoberto das investidas	115.680	124.630	91.019
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	5.279	7.435	3.172
2.02.02.02.06	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	13.500	6.347	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
2.03	Patrimônio Líquido	775.713	940.565	772.009
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316	1.422.816
2.03.02	Reservas de Capital	-39.682	-39.682	-11.471
2.03.02.07	Reserva de Capital	0	0	9.186
2.03.02.08	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682	-20.657
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.052.921	-888.069	-639.336

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-121.349	-207.195	-219.489
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-45.859	-40.921	-35.688
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-28.632	-25.255	-25.495
3.04.02.02	Honorários da administração	-17.227	-15.666	-10.193
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-40.078	-54.124	-26.008
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-35.412	-112.150	-157.793
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-121.349	-207.195	-219.489
3.06	Resultado Financeiro	-43.503	-50.724	-57.563
3.06.01	Receitas Financeiras	8.150	18.751	20.334
3.06.02	Despesas Financeiras	-51.653	-69.475	-77.897
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-164.852	-257.919	-277.052
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-164.852	-257.919	-277.052
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-164.852	-257.919	-277.052
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-2,23926	-0,4983	-0,84114
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-2,23926	-0,4983	-0,84114

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-164.852	-257.919	-277.052
4.03	Resultado Abrangente do Período	-164.852	-257.919	-277.052

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-170.320	-60.918	-41.026
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-45.833	-26.054	-22.747
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	-164.852	-257.919	-277.052
6.01.01.02	Depreciações	1.906	1.856	1.343
6.01.01.03	Amortização de software	5.036	5.519	5.967
6.01.01.04	Baixa de itens do imobilizado e do intangível	0	3	5.237
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	35.412	112.150	157.793
6.01.01.07	Juros e encargos financeiros líquidos	39.692	57.300	71.695
6.01.01.08	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-2.513	-6.131	-4.222
6.01.01.09	Provisão aluguel	0	0	666
6.01.01.10	Provisão para perdas parceiros de construção	2.056	54.061	2.111
6.01.01.11	Remensuração de investimento	0	-16.608	-4.729
6.01.01.12	Amortização de remensuração de investimento	30.142	55.897	18.444
6.01.01.13	Provisão para riscos	-828	0	0
6.01.01.16	Ganho/perda na venda/aquisição de participação societária	-1.391	-42.474	0
6.01.01.17	Provisão para participação no lucros	2.354	3.162	0
6.01.01.18	Provisão para bônus	0	783	0
6.01.01.19	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	7.153	6.347	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-165.036	-85.743	9.653
6.01.02.01	Créditos diversos	-1.435	-1.166	4.245
6.01.02.02	Despesas antecipadas	318	2.743	1.685
6.01.02.03	Impostos a recuperar	336	-1.158	843
6.01.02.04	Outras contas a receber	1.818	-715	-4.796
6.01.02.06	Fornecedores	-373	-179	-2.928
6.01.02.07	Impostos, contribuições e salários	-3.166	-3.152	-431
6.01.02.08	Partes relacionadas	-159.097	-89.789	-9.662
6.01.02.09	Outras contas a pagar	-3.437	7.673	20.697
6.01.03	Outros	40.549	50.879	-27.932
6.01.03.01	Juros pagos	-24.611	-50.377	-44.032

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01.03.02	Dividendos recebidos	65.160	101.256	16.100
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-153.333	-11.230	-5.548
6.02.01	Intangível	-1.395	-399	-69
6.02.02	Títulos mantidos até o vencimento	-69.588	-62.803	21.120
6.02.03	Compras de imobilizado	-721	-118	-2.153
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-81.629	-11.216	-24.446
6.02.05	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	0	63.306	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	175.567	317.639	45.580
6.03.01	Aumento do Capital Social, líquido dos gastos com emissão de ações	0	426.475	0
6.03.05	Captações de empréstimos	398.128	242.839	267.593
6.03.06	Amortizações de empréstimos	-222.561	-351.675	-222.013
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-148.086	245.491	-994
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	246.770	1.279	2.273
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	98.684	246.770	1.279

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(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	-164.852	0	-164.852
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-164.852	0	-164.852
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.052.921	0	775.713

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(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	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009
5.04	Transações de Capital com os Sócios	445.500	-28.211	0	9.186	0	426.475
5.04.01	Aumentos de Capital	445.500	0	0	0	0	445.500
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-19.025	0	0	0	-19.025
5.04.08	Extinção do plano de remuneração baseada em ações	0	-9.186	0	9.186	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-257.919	0	-257.919
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-257.919	0	-257.919
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018

(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	1.422.816	-11.471	0	-362.284	0	1.049.061
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.422.816	-11.471	0	-362.284	0	1.049.061
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-277.052	0	-277.052
5.07	Saldos Finais	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009

Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-45.892	-58.187	-30.928
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.631	-3.200	-3.508
7.02.04	Outros	-42.261	-54.987	-27.420
7.03	Valor Adicionado Bruto	-45.892	-58.187	-30.928
7.04	Retenções	-6.942	-7.375	-7.310
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.942	-7.375	-7.310
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-52.834	-65.562	-38.238
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-27.262	-93.399	-137.459
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-35.412	-112.150	-157.793
7.06.02	Receitas Financeiras	8.150	18.751	20.334
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-80.096	-158.961	-175.697
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-80.096	-158.961	-175.697
7.08.01	Pessoal	28.848	25.932	17.984
7.08.01.01	Remuneração Direta	28.848	25.932	17.984
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.911	3.247	3.376
7.08.02.01	Federais	3.911	3.247	3.376
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	51.997	69.779	79.995
7.08.03.01	Juros	51.653	69.475	77.897
7.08.03.02	Aluguéis	344	304	2.098
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-164.852	-257.919	-277.052
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-164.852	-257.919	-277.052

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1	Ativo Total	1.743.807	1.718.538	1.936.500
1.01	Ativo Circulante	704.430	731.523	712.123
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	101.813	251.919	14.536
1.01.02	Aplicações Financeiras	141.889	73.214	15.951
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	141.889	73.214	15.951
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	141.889	73.214	15.951
1.01.03	Contas a Receber	47.172	80.655	83.157
1.01.03.01	Clientes	47.172	80.655	83.157
1.01.04	Estoques	376.296	281.605	539.332
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.626	16.712	12.428
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.626	16.712	12.428
1.01.07	Despesas Antecipadas	512	464	3.290
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	24.122	26.954	43.429
1.01.08.03	Outros	24.122	26.954	43.429
1.01.08.03.01	Créditos diversos	24.122	26.954	43.429
1.02	Ativo Não Circulante	1.039.377	987.015	1.224.377
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	427.405	331.809	416.307
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	56.339	54.419	53.628
1.02.01.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	56.339	54.419	53.628
1.02.01.04	Contas a Receber	147.733	50.389	28.667
1.02.01.04.01	Clientes	126.464	27.246	5.789
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	21.269	23.143	22.878
1.02.01.05	Estoques	115.132	114.798	208.513
1.02.01.07	Tributos Diferidos	10.971	7.348	12.405
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	10.971	7.348	12.405
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	97.230	104.855	113.094
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	10.732	8.967	8.537
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	86.498	95.888	104.557
1.02.02	Investimentos	583.615	626.818	776.199

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1.02.02.01	Participações Societárias	583.615	626.818	776.199
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	583.615	626.818	776.199
1.02.03	Imobilizado	9.945	6.335	4.698
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.945	6.335	4.698
1.02.04	Intangível	18.412	22.053	27.173
1.02.04.01	Intangíveis	18.412	22.053	27.173
1.02.04.01.02	Intangíveis	18.412	22.053	27.173

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
2	Passivo Total	1.743.807	1.718.538	1.936.500
2.01	Passivo Circulante	299.867	351.773	528.930
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.586	15.957	14.720
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	14.586	15.957	14.720
2.01.02	Fornecedores	8.116	11.761	12.379
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.116	11.761	12.379
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.236	7.470	8.361
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.236	7.470	8.361
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.495	1.104	1.924
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.084	3.565	3.799
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	2.657	2.801	2.638
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	51.568	110.963	173.807
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	29.729	82.451	151.889
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	29.729	82.451	151.889
2.01.04.02	Debêntures	21.839	28.512	21.918
2.01.05	Outras Obrigações	218.361	205.622	319.663
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	116.332	104.598	144.034
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	26.700	25.578	25.613
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	89.632	79.020	118.421
2.01.05.02	Outros	102.029	101.024	175.629
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	7.252	7.200	26.441
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	59.011	53.685	53.138
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	11.696	11.495	26.208
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	24.070	28.644	69.842
2.02	Passivo Não Circulante	652.668	420.110	625.062
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	467.554	237.347	434.853
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	145.963	196.629	336.105
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	145.963	196.629	336.105
2.02.01.02	Debêntures	321.591	40.718	98.748

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
2.02.02	Outras Obrigações	73.372	34.148	40.988
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.917	3.601	4.426
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.917	3.601	4.426
2.02.02.02	Outros	69.455	30.547	36.562
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	30.227	0	6.560
2.02.02.02.05	Passivo a descoberto das investidas	1.547	2.295	1.511
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	24.181	21.905	28.491
2.02.02.02.08	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	13.500	6.347	0
2.02.03	Tributos Diferidos	5.586	1.204	265
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.586	1.204	265
2.02.04	Provisões	106.156	147.411	148.956
2.02.04.02	Outras Provisões	106.156	147.411	148.956
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.795	3.434	2.870
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	103.361	143.977	146.086
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	791.272	946.655	782.508
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316	1.422.816
2.03.02	Reservas de Capital	-39.682	-39.682	-11.471
2.03.02.09	Reserva de Capital	0	0	9.186
2.03.02.10	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682	-20.657
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.052.921	-888.069	-639.336
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	15.559	6.090	10.499

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	180.647	365.965	293.404
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	148.959	343.077	257.559
3.01.02	Receita de prestação de serviços	31.688	22.888	35.845
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-196.807	-334.460	-331.017
3.02.01	Deduções da Receita Bruta	-6.476	-7.483	-8.226
3.02.02	Custo dos imóveis vendidos	-175.657	-314.357	-307.386
3.02.03	Custo dos serviços prestados	-14.674	-12.620	-15.405
3.03	Resultado Bruto	-16.160	31.505	-37.613
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-126.401	-243.739	-179.085
3.04.01	Despesas com Vendas	-18.277	-20.290	-20.199
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-65.690	-63.487	-60.522
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-48.463	-47.821	-50.329
3.04.02.02	Honorários da administração	-17.227	-15.666	-10.193
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-87.856	-203.507	-96.327
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-87.856	-203.507	-96.327
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	45.422	43.545	-2.037
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-142.561	-212.234	-216.698
3.06	Resultado Financeiro	-18.546	-44.477	-61.352
3.06.01	Receitas Financeiras	26.584	22.033	26.239
3.06.02	Despesas Financeiras	-45.130	-66.510	-87.591
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-161.107	-256.711	-278.050
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.768	-5.663	-5.238
3.08.01	Corrente	-4.349	-5.243	-9.464
3.08.02	Diferido	-1.419	-420	4.226
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-166.875	-262.374	-283.288
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-166.875	-262.374	-283.288
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-164.852	-257.919	-277.052
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.023	-4.455	-6.236
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-2,23926	-0,4983	-0,84114
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-2,23926	-0,4983	-0,84114

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-166.875	-262.374	-283.288
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-166.875	-262.374	-283.288
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-164.852	-257.919	-277.052
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.023	-4.455	-6.236

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-252.782	114.162	95.909
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-146.289	-99.399	-156.414
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	-161.107	-256.711	-278.050
6.01.01.02	Depreciações	2.247	2.463	1.730
6.01.01.03	Amortização de ágios e deságios (líquido) / Software	5.036	5.519	5.967
6.01.01.04	Baixa de itens do imobilizado e do intangível	0	2.188	5.446
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-45.422	-43.545	2.037
6.01.01.07	Juros e encargos financeiros líquidos	40.134	68.525	95.616
6.01.01.08	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-2.543	-6.547	-4.756
6.01.01.09	Imposto sobre venda diferido	1.482	169	-7.849
6.01.01.10	Provisão para participação no lucros/Provisão para bônus/Provisão para plano de incentivo a LP	9.507	10.292	0
6.01.01.11	Provisão para indenizações a clientes	-541	-7.447	-873
6.01.01.12	Provisão aluguel	0	0	666
6.01.01.13	Provisão para Riscos/Provisão para garantias	-31.946	7.173	-7.087
6.01.01.14	Provisão para perda na realização do estoque	9.257	48.560	9.124
6.01.01.15	Provisão para perdas parceiros de construção	2.056	54.061	2.111
6.01.01.16	Provisão para distrato de clientes	-4.895	-15.723	4.147
6.01.01.17	Remensuração de investimento	0	-16.608	-4.729
6.01.01.18	Amortização de remensuração de investimento	30.142	55.897	18.444
6.01.01.19	Ganho na venda de participação societária	-1.391	-3.561	0
6.01.01.20	Provisão para crédito com perda esperada	1.695	-4.104	1.642
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-140.449	178.543	312.539
6.01.02.01	Contas a receber	-50.782	37.886	211.529
6.01.02.02	Créditos diversos	2.839	15.074	-15.133
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-108.096	164.501	112.158
6.01.02.04	Despesas pagas antecipadamente	-48	2.752	1.918
6.01.02.05	Impostos a recuperar	463	1.064	1.036
6.01.02.06	Outras contas a receber	1.874	-265	223
6.01.02.07	Partes relacionadas e parceiros de negócios	20.202	-24.034	-13.769

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01.02.09	Fornecedores	-3.645	-187	-5.991
6.01.02.10	Impostos, contribuições e salários	-3.869	-2.639	-1.452
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	794	-5.482	1.564
6.01.02.13	Participações em consórcios	316	-753	168
6.01.02.14	Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.326	886	2.055
6.01.02.16	Outras contas a pagar	803	-4.537	18.233
6.01.02.17	Pagamento de garantias	-6.626	-5.723	0
6.01.03	Outros	33.956	35.018	-60.216
6.01.03.01	Juros pagos	-24.611	-61.017	-67.252
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.958	-6.052	-9.064
6.01.03.03	Dividendos recebidos	61.525	102.087	16.100
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-80.609	-54.250	8.313
6.02.01	Intangível	-1.395	-399	-69
6.02.02	Títulos mantidos até o vencimento	-68.052	-51.507	11.685
6.02.03	Compras de imobilizado	-5.603	-1.957	-2.262
6.02.04	Aumento/Redução dos investimentos	-5.559	405	-1.041
6.02.05	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	0	3.306	0
6.02.08	Efeito caixa das mudanças de participações em investidas	0	-4.098	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	183.285	177.471	-99.940
6.03.01	Aumento do Capital Social, líquido dos gastos com emisão de ações	0	426.475	0
6.03.05	Captações de empréstimos	398.128	274.696	335.755
6.03.06	Amortizações de empréstimos	-227.816	-523.746	-435.894
6.03.08	Efeito das mudanças de participações em investidas no caixa e equivalente de caixa	0	0	-4
6.03.09	Participação de acionistas não controladores em controladas	12.973	46	203
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-150.106	237.383	4.282
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	251.919	14.536	10.254
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	101.813	251.919	14.536

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020

(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
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	11.492	11.492
5.04.08	Efeito da Participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	11.492	11.492
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-164.852	0	-164.852	-2.023	-166.875
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-164.852	0	-164.852	-2.023	-166.875
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.052.921	0	775.713	15.559	791.272

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 à 31/12/2019

(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	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009	10.499	782.508
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009	10.499	782.508
5.04	Transações de Capital com os Sócios	445.500	-28.211	0	9.186	0	426.475	46	426.521
5.04.01	Aumentos de Capital	445.500	0	0	0	0	445.500	0	445.500
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-19.025	0	0	0	-19.025	0	-19.025
5.04.08	Efeitos da participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	46	46
5.04.09	Extinção do plano de remuneração baseada em ações Extinção do plano de remuneração baseada em ações	0	-9.186	0	9.186	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-257.919	0	-257.919	-4.455	-262.374
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-257.919	0	-257.919	-4.455	-262.374
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565	6.090	946.655

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2018 à 31/12/2018

(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	1.422.816	-11.471	0	-362.284	0	1.049.061	16.533	1.065.594
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.422.816	-11.471	0	-362.284	0	1.049.061	16.533	1.065.594
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	202	202
5.04.08	Efeitos da participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	202	202
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-277.052	0	-277.052	-6.236	-283.288
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-277.052	0	-277.052	-6.236	-283.288
5.07	Saldos Finais	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009	10.499	782.508

Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	178.952	370.069	291.762
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	180.647	365.965	293.404
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.695	4.104	-1.642
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-311.383	-571.422	-454.959
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-150.084	-286.447	-289.907
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.407	-7.529	-11.130
7.02.04	Outros	-155.892	-277.446	-153.922
7.03	Valor Adicionado Bruto	-132.431	-201.353	-163.197
7.04	Retenções	-7.283	-7.982	-7.697
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.283	-7.982	-7.697
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-139.714	-209.335	-170.894
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	72.006	65.578	24.202
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	45.422	43.545	-2.037
7.06.02	Receitas Financeiras	26.584	22.033	26.239
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-67.708	-143.757	-146.692
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-67.708	-143.757	-146.692
7.08.01	Pessoal	37.053	34.160	26.314
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.519	20.283	20.121
7.08.01.02	Benefícios	4.056	3.330	3.139
7.08.01.03	F.G.T.S.	752	661	812
7.08.01.04	Outros	7.726	9.886	2.242
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.255	17.171	17.671
7.08.02.01	Federais	14.764	16.251	16.017
7.08.02.03	Municipais	1.491	920	1.654
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	45.859	67.286	92.611
7.08.03.01	Juros	45.130	66.510	87.591
7.08.03.02	Aluguéis	729	776	5.020
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-166.875	-262.374	-283.288
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-166.875	-262.374	-283.288

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

São Paulo, 18 de março de 2021.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A. – 4T20 E 2020.

TECNISA lança 2 projetos no 4T20, somando VGV de R$ 264 milhões na sua participação. Vendas Líquidas atingem R$ 112 milhões, aumento de 28% em relação ao 3T20, com VSO Líquida de 24%. Aquisição de terrenos no trimestre adiciona um VGV potencial de R$ 647 milhões ao *landbank*. Caixa e Aplicações Financeiras se mantém estável em R$ 300 milhões, comparado a R$ 52 milhões em Dívidas Vincendas nos próximos 12 meses.

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 quarto trimestre de 2020 (4T20) e do ano de 2020, apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R$), de acordo com a legislação societária.

DESTAQUES

- No 4T20, a Companhia realizou o **Lançamento** dos projetos *Auguri Mooca* e *W/L Vila Romana*, no município de São Paulo, somando Valor Geral de Vendas ("VGV") de R$ 264 milhões, 100% TECNISA, com respectivamente 22% e 14% das unidades vendidas até a data da divulgação destes resultados. No acumulado do ano, lançamentos totalizam R$ 300 milhões em VGV, dos quais R$ 271 milhões referem-se à parte TECNISA, aumento de 294% comparado a 2019. Isso equivale a 23% do ponto mínimo da projeção de lançamentos ("*guidance*") de R$ 1,2 bilhão a R$ 1,5 bilhão em VGV para o biênio de 2020 e 2021, conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro de 2020.
- Para abril de 2021 está previsto o lançamento do empreendimento *Highlights Campo Belo*, com VGV potencial de R$ 153 milhões, 100% TECNISA. Adicionalmente, 8 projetos estão em aprovação na Prefeitura de São Paulo, reforçando o compromisso da Companhia com o *guidance* divulgado.
- As **Vendas Líquidas**, parte TECNISA, totalizaram **R$ 112 milhões** no trimestre, crescimento de 28% em relação ao 3T20. Em comparação ao 4T19, as Vendas Líquidas registraram queda de 32%, reflexo do menor volume médio de estoque disponível para venda. A velocidade de vendas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO") líquida**, atingiu 24% no 4T20. No acumulado do ano, as vendas líquidas totalizaram **R$ 317 milhões**, parte TECNISA, diminuição de 31% em comparação ao mesmo período do ano anterior.
- No trimestre, a TECNISA adquiriu três áreas localizadas na cidade de São Paulo, nas regiões da Chácara Klabin, Ipiranga e Jardim Prudência, além da expansão de um terreno no Jardim Paulista, adicionando à **Carteira de Terrenos** o VGV potencial, parte TECNISA, de R$ 647 milhões, encerrando o período com **R$ 5.272 milhões**.
- Cabe ressaltar que, no 1T21, a Companhia concluiu a aquisição de mais dois terrenos, localizados nas regiões da Chácara Flora e Vila da Saúde, com VGV potencial de R$ 208 milhões, parte TECNISA, totalizando R$ 1.757 milhões em VGV de terrenos adquiridos desde o *follow-on*. A Companhia possui ainda opção formalizada para a compra de um terreno adicional na cidade de São Paulo, com VGV potencial de **R$ 98 milhões**.
- A **Receita Operacional Líquida** no 4T20 foi de R$ 37 milhões, redução de 70% em relação ao 4T19 e redução de 37% em relação ao 3T20, explicado, majoritariamente, [i] pela variação no volume de vendas contratadas de unidades de empreendimentos consolidados integralmente; e [ii] pela alienação no 4T19 de um terreno em Fortaleza-CE por R$ 33 milhões, prejudicando a comparabilidade.
- A Companhia manteve o controle sobre as **Despesas Gerais e Administrativas**, que fecharam o 4T20 em **R$ 17 milhões**, crescimento de 1% em relação ao 4T19 e redução de 3% em relação ao 3T20. No ano, as Despesas

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Gerais e Administrativas, totalizaram R$ 66 milhões, crescimento de 3% em relação a 2019. Entretanto, é importante notar que o crescimento foi inferior ao IGP-M dos últimos 12 meses, que totalizou 25%.

- A TECNISA finalizou o 4T20 com uma perda de R$ 31 milhões, representando uma melhora de 49% em relação à perda de R$ 60 milhões no 4T19 e de 13% sobre a perda de R$ 35 milhões do 3T20. Cabe ressaltar que o desempenho do período ainda não reflete os resultados dos lançamentos realizados no 4T20, dado que estes se encontram em cláusula suspensiva. Adicionalmente, notamos que o baixo volume de lançamentos nos últimos anos tem prejudicado a diluição de custos fixos. No ano, o resultado foi um prejuízo de R$ 165 milhões, redução de 36% em relação a 2019.
- A Companhia encerrou o 4T20 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R$ 300 milhões, que se compara a **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R$ 52 milhões, condição que dá conforto financeiro para a retomada de lançamentos, além de possibilitar a captura de eventuais oportunidades na aquisição de terrenos. Não obstante o volume de R$ 71 milhões desembolsado com a aquisição de terrenos no trimestre, a posição de caixa permaneceu praticamente estável em relação ao 3T20, dado a captação de R$ 132 milhões, com prazo de vencimento entre 4 e 5 anos, melhorando o perfil da dívida em relação ao trimestre anterior.
- Ao final de 2020, a carteira de recebíveis de obras concluídas, sem considerar os efeitos do IFRS, ou seja, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes, totalizava R$ 199 milhões, sendo R$ 180 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou "Recebíveis Performados"), representando crescimento de 10% em relação ao 3T20 e crescimento de 75% em relação ao 4T19.
- A **Geração de Caixa** do período, medida pela variação da dívida líquida, totalizou um consumo de caixa de R$ 80 milhões no 4T20. Caso seja considerada [i] a redução de R$ 3 milhões do caixa líquido dos projetos consolidados por equivalência patrimonial; [ii] o desembolso de R$ 71 milhões com a compra de terrenos; bem como [iii] o crescimento de R$ 16 milhões na carteira de recebíveis performados, dada a oferta financiamento direto aos clientes, a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R$ 5 milhões.**
- Destacamos que no 1T21 a Companhia realizou a securitização de **R$ 80 milhões** em recebíveis, com recebimento de 80% do total já realizado e a parcela remanescente a ser liquidada após o registro da Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"). Esta transação contribui para o incremento na posição de caixa e consequente redução do endividamento líquido da TECNISA.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	4T20	4T19	4T20 vs. 4T19	3T20	4T20 vs. 3T20	2020	2019	2020 vs. 2019
Empreendimentos lançados	2	1	100,0%	-	n.a.	3	4	-25,0%
Unidades lançadas	208	312	-33,3%	-	n.a.	357	856	-58,3%
Área útil lançada (m²)	26.108	8.727	199,2%	-	n.a.	32.656	49.516	-34,1%
VGV lançado (R$ mil) - 100%	264.000	83.430	216,4%	-	n.a.	297.938	344.040	-13,4%
VGV lançado (R$ mil) - % TECNISA	264.000	16.686	1482,2%	-	n.a.	270.788	68.808	293,5%

Vendas Contratadas	4T20	4T19	4T20 vs. 4T19	3T20	4T20 vs. 3T20	2020	2019	2020 vs. 2019
Unidades vendidas	250	753	-66,8%	321	-22,1%	1.086	1.764	-38,4%
Área útil comercializada (m²)	21.871	49.447	-55,8%	28.800	-24,1%	97.640	148.129	-34,1%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100%	157.686	293.380	-46,3%	125.534	25,6%	461.930	856.240	-46,1%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA	111.957	164.000	-31,7%	87.779	27,5%	317.363	462.918	-31,4%

Banco de Terrenos	4T20	4T19	4T20 vs. 4T19	3T20	4T20 vs. 3T20	2020	2019	2020 vs. 2019
Landbank (R$ milhões) - 100%	7.886	5.865	34,5%	6.749	16,8%	7.886	5.865	34,5%
Landbank (R$ milhões) - % TECNISA	5.272	3.886	35,7%	4.629	13,9%	5.272	3.886	35,7%

Indicadores Financeiros	4T20	4T19	4T20 vs. 4T19	3T20	4T20 vs. 3T20	2020	2019	2020 vs. 2019
Receita operacional líquida	37.228	124.135	-70,0%	59.065	-37,0%	174.171	358.482	-51,4%
Lucro bruto ajustado	6.813	22.998	-70,4%	8.377	-18,7%	24.095	72.036	-66,6%
Margem bruta ajustada (%)	*18,3%*	*18,5%*	*-0,2 p.p.*	*14,2%*	*4,1 p.p.*	*13,8%*	*20,1%*	*-6,3 p.p.*
EBITDA ajustado	(10.268)	(27.453)	-62,6%	(11.087)	-7,4%	(87.870)	(155.186)	-43,4%
Margem EBITDA ajustada (%)	*-27,6%*	*-22,1%*	*-5,5 p.p.*	*-18,8%*	*-8,8 p.p.*	*-50,5%*	*-43,3%*	*-7,2 p.p.*
Lucro líquido do período	(30.699)	(59.627)	-48,5%	(35.393)	-13,3%	(164.852)	(257.919)	-36,1%
Margem líquida (%)	*-82,5%*	*-48,0%*	*-34,4 p.p.*	*-59,9%*	*-22,5 p.p.*	*-94,6%*	*-71,9%*	*-22,7 p.p.*
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,4170)	(0,0810)	414,9%	(0,4808)	-13,3%	(2,2393)	(0,3503)	539,2%
Receita líquida a apropriar	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro bruto a apropriar	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Margem bruta a apropriar (%)	*0,0%*	*0,0%*	*0,0 p.p.*	*0,0%*	*0,0 p.p.*	*n.a.*	*n.a.*	*n.a.*

Endividamento	4T20	4T19	4T20 vs. 4T19	3T20	4T20 vs. 3T20	2020	2019	2020 vs. 2019
Patrimônio líquido [1]	**791.272**	**946.655**	**-16,4%**	**811.240**	**-2,5%**	**791.272**	**946.655**	**-16,4%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	101.813	251.919	-59,6%	161.565	-37,0%	101.813	251.919	-59,6%
Títulos e Valores Mobiliários	198.228	127.633	55,3%	134.170	47,7%	198.228	127.633	55,3%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	**300.041**	**379.552**	**-20,9%**	**295.735**	**1,5%**	**300.041**	**379.552**	**-20,9%**
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(2.384)	(19.217)	-87,6%	(3.861)	-38,3%	(2.384)	(19.217)	-87,6%
(-) Debêntures	(343.430)	(69.230)	396,1%	(227.625)	50,9%	(343.430)	(69.230)	396,1%
(-) Outras dívidas corporativas	(173.308)	(259.863)	-33,3%	(203.335)	-14,8%	(173.308)	(259.863)	-33,3%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	**(219.081)**	**31.242**	**-801,2%**	**(139.086)**	**57,5%**	**(219.081)**	**31.242**	**-801,2%**
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido	*-27,7%*	*3,3%*	*-31,0 p.p.*	*-17,1%*	*-10,5 p.p.*	*-27,7%*	*3,3%*	*-31,0 p.p.*
(-) Financiamento à produção	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido	*-27,7%*	*3,3%*	*-31,0 p.p.*	*-17,1%*	*-10,5 p.p.*	*-27,7%*	*3,3%*	*-31,0 p.p.*
Geração (Consumo) de caixa ajustado [2]	**(79.995)**	**24.444**	**-427,3%**	**(91.545)**	**-12,6%**	**(250.323)**	**129.118**	**-293,9%**
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS [2]	**(82.909)**	**32.195**	**-357,5%**	**(90.571)**	**-8,5%**	**(243.404)**	**181.010**	**-234,5%**
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS [3]	**4.689**	**65.805**	**-92,9%**	**8.124**	**-42,3%**	**37.243**	**232.636**	**-84,0%**

[1] Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

[2] Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida, ajustada em R$ 426.669 em 2019 referente aos recursos líquidos provenientes do aumento de capital aprovado em julho de 2019.

[3] Considera, adicionalmente, os valores desembolsados para a aquisição de terrenos, respectivamente, de R$ 70 milhões e R$ 71 milhões no 3T20 e 4T20; bem como a variação da carteira de Recebíveis Performados, respectivamente, de R$ 24 milhões, R$ 29 milhões e R$ 16 milhões no 4T19, 3T20 e 4T20.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

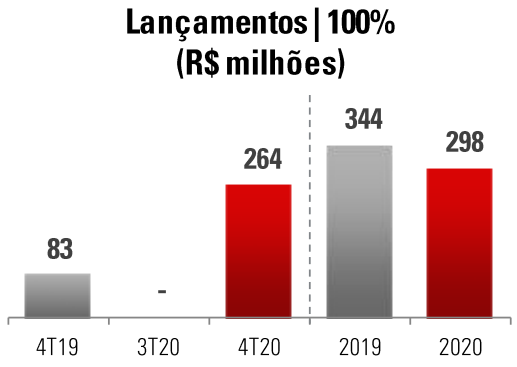
LANÇAMENTOS

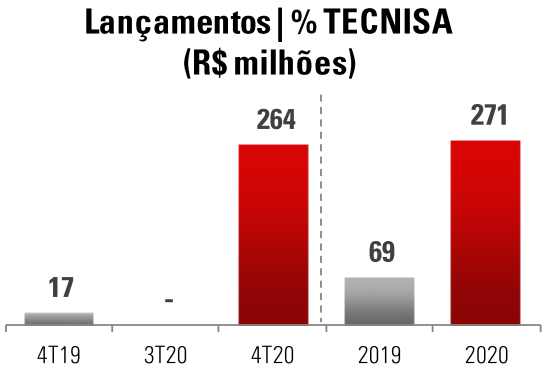
No 4T20, a Companhia realizou o **lançamento** dos projetos *Auguri Mooca* e *W/L Vila Romana*, no município de São Paulo, com um VGV total de R$ 264 milhões, sendo ambos 100% TECNISA, que se compara a ausência de lançamentos no 3T20 e a R$ 17 milhões lançados no 4T19. No acumulado do ano, o VGV lançado totaliza R$ 300 milhões, dos quais R$ 271 milhões referem-se à parte TECNISA, representando um aumento de 294% comparado a 2019.

Estes lançamentos contribuíram para que a Companhia atingisse 23% 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.

Para abril de 2021 está previsto o lançamento do projeto *Highlights Campo Belo*, com VGV potencial de R$ 153 milhões, 100% TECNISA, estande de vendas pronto e alvará de aprovação já emitido. Adicionalmente, outros 8 projetos 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.

A Companhia segue ampliando a carteira de terrenos alinhados à sua estratégia de atuação, com foco em projetos residenciais de ciclo operacional curto, em bairros consolidados e com boa infraestrutura na Região Metropolitana de São Paulo, onde a Companhia acredita ser possível tirar proveito de sua forte reputação e reconhecimento de marca.



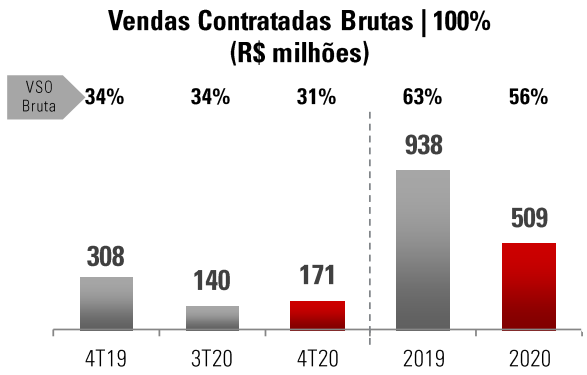


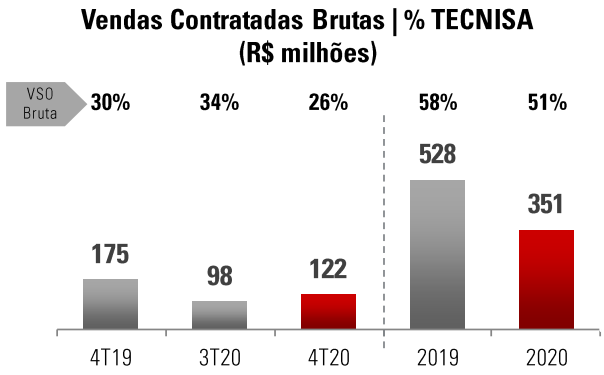
Lançamentos	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*	2020	2019	*2020 vs. 2019*
Empreendimentos lançados	2	1	100,0%	-	n.a.	3	4	-25,0%
Unidades lançadas	208	312	-33,3%	-	n.a.	357	856	-58,3%
Área útil lançada (m²)	26.108	8.727	199,2%	-	n.a.	32.656	49.516	-34,1%
VGV lançado (R$ mil) - 100%	264.000	83.430	216,4%	-	n.a.	297.938	344.040	-13,4%
VGV lançado (R$ mil) - % TECNISA	264.000	16.686	1482,2%	-	n.a.	270.788	68.808	293,5%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R$ 122 milhões no trimestre, aumento de 25% em relação ao 3T20. Em comparação ao 4T19, as **Vendas Contratadas Brutas** registraram queda de 30%, reflexo do menor volume médio de estoque disponível para venda. No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Brutas** totalizaram R$ 351 milhões, uma redução de 34% em relação a 2019. A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO")[2] Bruta**, atingiu 26% no 4T20 e 51% no ano, velocidade significativa dado que 70% das vendas contratadas no período foram de unidades concluídas.





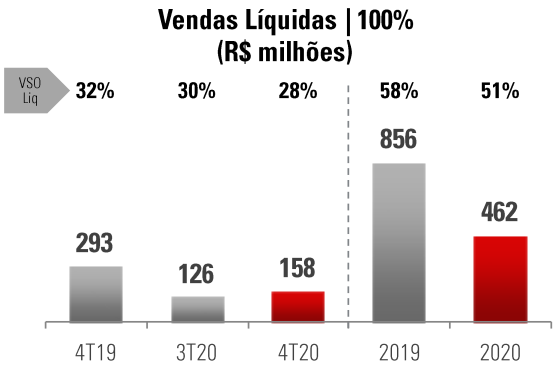
Os **Distratos** no período somaram R$ 10 milhões, redução de 6% em relação ao 4T19 e aumento de 3% em relação ao 3T20. A redução em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior é resultado, em boa parte, [i] do menor volume de unidades em provisão para distrato; e [ii] da melhoria das condições de oferta de crédito imobiliário, reflexo da queda da taxa de juros. Já em relação ao trimestre anterior, o aumento reflete a continuidade de rescisões de unidades em discussão judicial e que foram liberadas para retornar ao estoque. No acumulado do ano, os **Distratos** somaram R$ 33 milhões, uma redução de 49% em relação ao 2019.

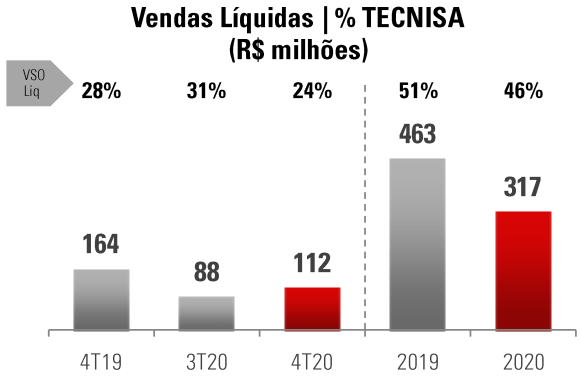
A **Provisão para Distratos** encerrou o 4T20 em R$ 47 milhões, uma queda de 46% em relação ao 4T19 e uma queda de 17% em relação ao 3T20. Cabe ressaltar que as unidades distratadas retornam para o estoque para serem revendidas.

Dessa forma, as **Vendas Contratadas Líquidas** de distratos, parcela TECNISA, totalizaram R$ 112 milhões no trimestre, crescimento de 28% em relação ao 3T20, representando uma **VSO líquida** de 24% no 4T20. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R$ 317 milhões, parte TECNISA, diminuição de 31% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho





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

4T20	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	36	0	36
Concluídos	86	-10	76
Total	**122**	**-10**	**112**

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

Vendas Contratadas	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*	2020	2019	*2020 vs. 2019*
Vendas Brutas (R$ mil) - 100%	171.353	308.250	-44,4%	140.064	22,3%	508.650	937.955	-45,8%
Vendas Brutas (R$ mil) - % TECNISA	122.296	174.980	-30,1%	97.787	25,1%	350.701	527.969	-33,6%
Distratos (R$ mil) - 100%	(13.667)	(14.870)	-8,1%	(14.531)	-5,9%	(46.720)	(81.715)	-42,8%
Distratos (R$ mil) - % TECNISA	(10.338)	(10.980)	-5,8%	(10.008)	3,3%	(33.338)	(65.051)	-48,8%
Unidades vendidas	250	753	-66,8%	321	-22,1%	1.086	1.764	-38,4%
Área útil comercializada (m²)	21.871	49.447	-55,8%	28.800	-24,1%	97.640	148.129	-34,1%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100%	157.686	293.380	-46,3%	125.534	25,6%	461.930	856.240	-46,1%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA	111.957	164.000	-31,7%	87.779	27,5%	317.363	462.918	-31,4%
Unidades vendidas - Premium	198	355	-44,2%	272	-27,2%	857	948	-9,6%
Área útil comercializada (m²) - Premium	19.280	30.438	-36,7%	26.370	-26,9%	86.849	104.614	-17,0%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100% - Premium	144.117	170.284	-15,4%	112.842	27,7%	400.972	611.680	-34,4%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA - Premium	108.338	118.327	-8,4%	84.226	28,6%	302.362	368.426	-17,9%
Unidades vendidas - Flex	52	398	-86,9%	49	6,1%	229	816	-71,9%
Área útil comercializada (m²) - Flex	2.591	19.009	-86,4%	2.431	6,6%	10.791	43.515	-75,2%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100% - Flex	13.569	123.096	-89,0%	12.692	6,9%	60.958	244.560	-75,1%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA - Flex	3.619	45.674	-92,1%	3.553	1,8%	15.001	94.492	-84,1%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

TECNISA VENDAS

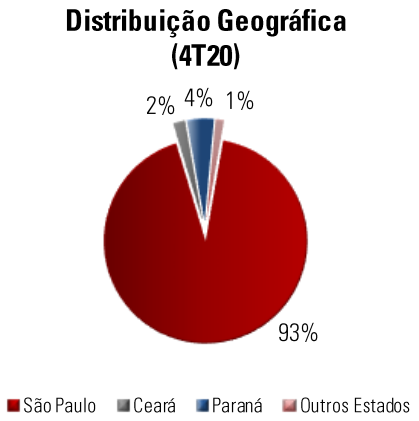
A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 122 corretores, foi responsável por 75% das vendas realizadas no trimestre. Além da economia gerada na corretagem em relação às vendas realizadas através de imobiliárias terceiras, a equipe própria de vendas garante à Companhia uma melhor velocidade de vendas, além de fornecer inteligência imobiliária para a antecipação de tendências de consumo e uma melhor precificação dos produtos.

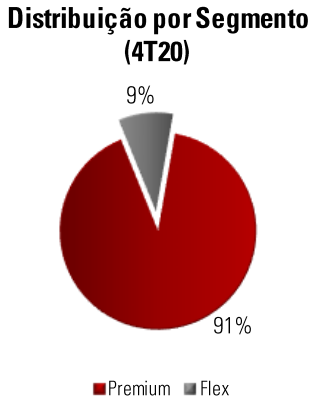
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

No 4T20, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de **R$ 5.272 milhões**, parcela TECNISA. Ao longo do 4T20 a TECNISA adquiriu três áreas localizadas na cidade de São Paulo, nas regiões da Chácara Klabin, Ipiranga e Jardim Prudência, além da expansão de um terreno no Jardim Paulista, adicionando um VGV potencial, parte TECNISA, de R$ 647 milhões à **Carteira de Terrenos**.

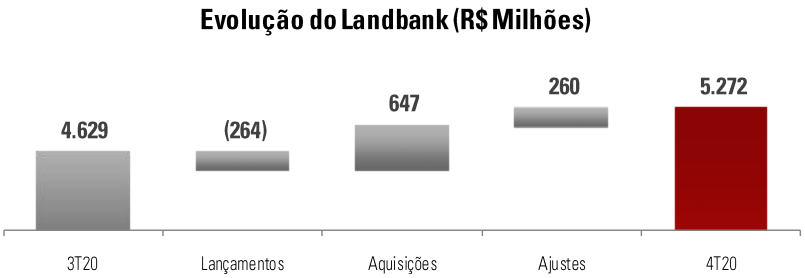
Cabe ressaltar que, no 1T21, a Companhia concluiu a aquisição de mais dois terrenos, localizados nas regiões da Chácara Flora e Vila da Saúde, com um VGV potencial de R$ 208 milhões, totalizando R$ 1.757 milhões em terrenos adquiridos desde o *follow-on*. A Companhia também possui opção formalizada para a compra de um terreno adicional na cidade de São Paulo, com VGV potencial de R$ 98 milhões ainda **não** considerado na Carteira de Terrenos.

Em 31 de dezembro de 2020, R$ 2.577 milhões da Carteira de Terrenos, participação TECNISA, referiam-se a terrenos do projeto Jardim das Perdizes.





Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



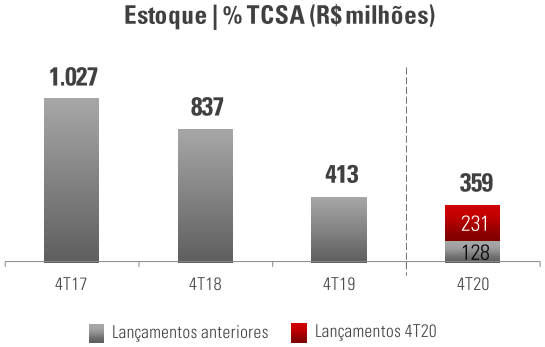
A TECNISA continuará a monetizar ativos não estratégicos localizados em Manaus-AM, Curitiba-PA, Fortaleza-CE, interior e capital de São Paulo, sendo que os recursos gerados irão reforçar a liquidez e a estrutura de capital da Companhia, bem como parte será reinvestido no crescimento da operação paulista. A estratégia permanece em priorizar terrenos para projetos residenciais, com ciclo operacional curto, em bairros consolidados e com boa infraestrutura na Região Metropolitana de São Paulo, onde a Companhia acredita ser possível tirar proveito de sua forte reputação e reconhecimento de marca.

Ao final do 4T20, 67% 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 4T20 com R$ 408 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R$ 359 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 13% em relação ao 4T19 e um aumento de 79% em relação ao 3T20. O estoque de unidades concluídas representa 34% do total. Destacamos ainda o incremento na participação do estoque em São Paulo, que passou a representar 78% do total no 4T20, ante 43% no trimestre anterior, em linha com a estratégia da TECNISA de focar suas atividades em São Paulo.

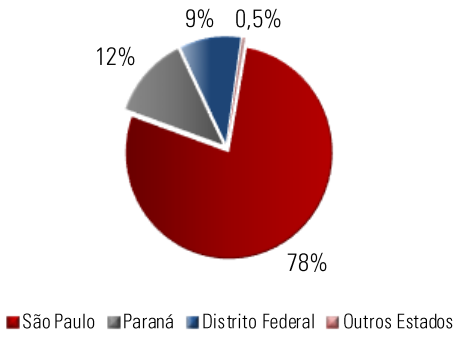
Conforme gráfico abaixo, o estoque de unidades lançadas antes do 4T20 foi reduzido a R$ 128 milhões, evidenciando a efetividade da estratégia de monetização de estoques prontos, permitindo que os esforços se concentrem no novo ciclo operacional da Companhia.



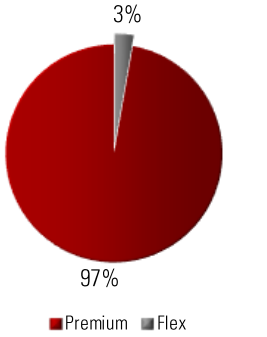
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Em 31 de dezembro de 2020, R$ 18 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

Distribuição Geográfica (4T20)



Distribuição por Segmento (4T20)



4T20	R$ MM 100%	A.V. (%)	R$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	408,2	100,0%	359,2	100,0%	50.585,6	100,0%	593	100,0%
Lançamentos 2020	*242,3*	*59,4%*	*233,1*	*64,9%*	*24.470*	*48,4%*	*236*	*39,8%*
Lançamentos 2019	*20,1*	*4,9%*	*4,0*	*1,1%*	*2.805*	*5,5%*	*42*	*7,1%*
Lançamentos 2018	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*
Lançamentos 2017	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*
Lançamentos 2016	*12,9*	*3,2%*	*12,9*	*3,6%*	*894*	*1,8%*	*2*	*0,3%*
Lançamentos 2015	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*
Lançamentos 2014	*15,3*	*3,8%*	*8,9*	*2,5%*	*1.670*	*3,3%*	*25*	*4,2%*
Lançamentos 2013	*18,3*	*4,5%*	*10,2*	*2,9%*	*2.034*	*4,0%*	*19*	*3,2%*
Lançamentos 2012	*38,4*	*9,4%*	*37,3*	*10,4%*	*5.920*	*11,7%*	*138*	*23,3%*
Lançamentos 2011	*20,0*	*4,9%*	*12,6*	*3,5%*	*3.431*	*6,8%*	*14*	*2,4%*
Lançamentos 2010	*34,6*	*8,5%*	*34,5*	*9,6%*	*8.007*	*15,8%*	*104*	*17,5%*
Lançamentos 2009	*1,6*	*0,4%*	*1,6*	*0,4%*	*427*	*0,8%*	*5*	*0,8%*
Lançamentos 2008	*1,9*	*0,5%*	*1,6*	*0,4%*	*414*	*0,8%*	*4*	*0,7%*
Lanç. Anteriores a 2008	*2,7*	*0,7%*	*2,5*	*0,7%*	*512,8*	*1,0%*	*4,0*	*0,7%*
Concluídas	*145,8*	*35,7%*	*122,1*	*34,0%*	*23.310,4*	*46,1%*	*315*	*53,1%*
Em construção	*31,5*	*7,7%*	*6,3*	*1,8%*	*4.983,2*	*9,9%*	*92*	*15,5%*
Obras não iniciadas	*230,8*	*56,6%*	*230,8*	*64,3%*	*22.292,0*	*44,1%*	*186*	*31,4%*

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

A TECNISA **não entregou** empreendimentos no 4T20 ou mesmo no acumulado do ano. 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.

Entrega de Empreendimentos	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*	2020	2019	*2020 vs. 2019*
Empreendimentos concluídos	-	-	n.a.	-	n.a.	-	3	-100,0%
Unidades entregues	-	-	n.a.	-	n.a.	-	349	-100,0%
VGV entregue (R$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	-	n.a.	-	174.647	-100,0%

REPASSE DE UNIDADES

No 4T20 foram repassadas 152 unidades a instituições financeiras, equivalente a R$ 29 milhões, volume 66% inferior quando comparado ao 4T19 e 29% inferior em relação ao 3T20, resultado, principalmente, da variação no volume de vendas contratadas de unidades prontas nos respectivos períodos, bem como do volume de clientes que optam pelo financiamento direto com a TECNISA.

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	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*	2020	2019	*2020 vs. 2019*
Unidades repassadas	152	465	-67,3%	181	-16,0%	706	1.452	-51,4%
Saldo devedor repassado (R$ mil)	29.109	86.416	-66,3%	41.181	-29,3%	133.031	319.866	-58,4%

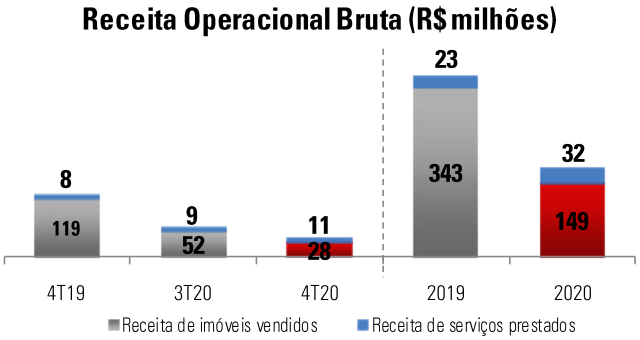
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

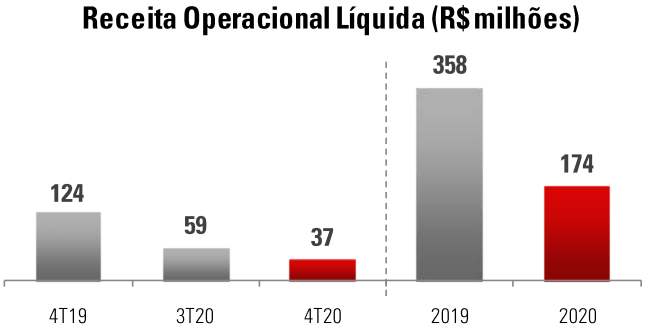
No 4T20, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R$ 39 milhões, uma queda de 69% em relação ao 4T19 e queda de 36% em relação ao 3T20, explicado, majoritariamente, [i] pela variação no volume de vendas contratadas de unidades de empreendimentos consolidados integralmente; e [ii] pela alienação no 4T19 de um terreno em Fortaleza-CE por R$ 33 milhões, prejudicando a comparabilidade. O Índice Nacional de Custo da Construção – INCC no período, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, totalizou 4,22% no 4T20, versus 0,68% no 4T19 e 2,25% no 3T20.

No acumulado do ano, a **Receita Operacional Bruta** alcançou R$ 181 milhões , uma queda de 51% se comparado a 2019. Cabe ressaltar que, além da venda do terreno mencionado acima, a receita de 2019 foi beneficiada pela venda de um terreno em Guarulhos-SP por R$ 60 milhões.



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Operacional Líquida** no 4T20 foi de R$ 37 milhões, redução de 70% em relação ao 4T19 e redução de 37% em relação ao 3T20. No ano, a rubrica totalizou R$ 174 milhões, ante R$ 359 milhões no mesmo período do ano anterior, representando uma redução de 51%. Os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados na rubrica “Receita Operacional Bruta”.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

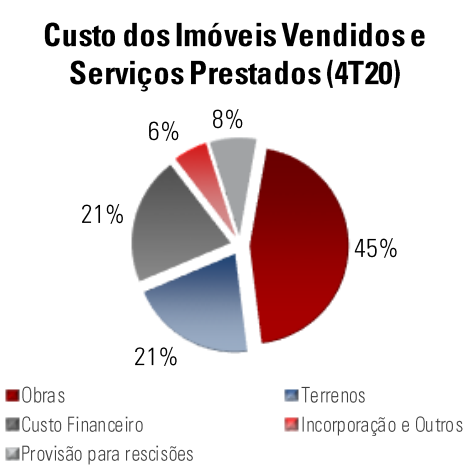
Em 31 de dezembro de 2020, todas as obras em andamento estavam beneficiadas com o Regime Especial de Tributação ("RET") de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%). Cabe ressaltar que o benefício do RET é originado pela submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

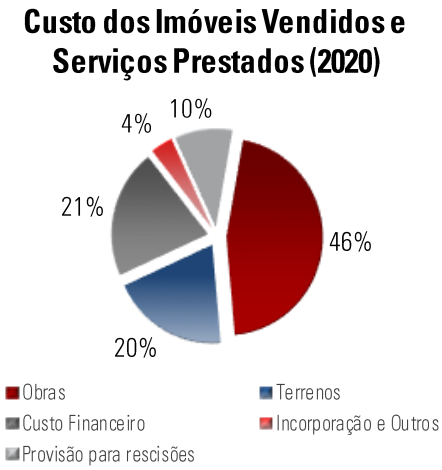
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 4T20 foi de R$ 38 milhões, diminuição de 69% quando comparado ao 4T19 e diminuição de 41% em relação ao 3T20. A redução na rubrica decorreu [i] do menor volume de vendas em projetos contabilizados por consolidação integral no período; bem como [ii] da alienação no 4T19 de um terreno em Fortaleza-CE que estava registrado nos livros da Companhia por R$ 16 milhões. No acumulado do ano, o **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** somou R$ 190 milhões, uma diminuição de 42% 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$ 8 milhões no 4T20, versus R$ 20 milhões reportados no 4T19 e R$ 14 milhões no 3T20.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*	2020	2019	*2020 vs. 2019*
Terrenos	(7.926)	(33.976)	-76,7%	(13.265)	-40,3%	(37.319)	(71.983)	-48,2%
Obras	(17.417)	(53.946)	-67,7%	(30.405)	-42,7%	(87.220)	(143.959)	-39,4%
Custo Financeiro	(8.062)	(19.896)	-59,5%	(14.178)	-43,1%	(40.255)	(40.531)	-0,7%
Incorporação e Outros	(2.137)	(4.204)	-49,2%	(2.043)	4,6%	(7.060)	(14.122)	-50,0%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(2.936)	(9.011)	-67,4%	(4.974)	-41,0%	(18.477)	(56.384)	-67,2%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	**(38.477)**	**(121.033)**	**-68,2%**	**(64.866)**	**-40,7%**	**(190.331)**	**(326.977)**	**-41,8%**





Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

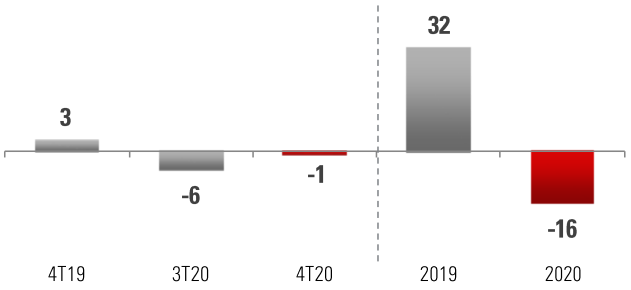
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 4T20 totalizou um **Prejuízo Bruto** de R$ 1 milhão, que se compara a um Lucro Bruto de R$ 3 milhões registrado no 4T19 e Prejuízo Bruto de R$ 6 milhões no 3T20. O prejuízo no trimestre está associado, majoritariamente, [i] à ausência de lançamentos nos últimos anos de empreendimentos consolidados integralmente, o que se reflete em vendas com margens brutas próximas a zero como resultado das remensurações dos custos das unidades em estoque realizadas em exercícios anteriores; bem como [ii] perdas em rescisão de contrato, ainda que em menores proporções comparativamente ao trimestre anterior.

A **Margem Bruta** no trimestre foi de -3,4%, sendo 6 p.p. inferior ao 4T19 e 6 p.p. superior ao 3T20. Excluído os efeitos dos encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** no 4T20 foi de 18,3%.

No acumulado do ano, a Companhia totaliza um **Prejuízo Bruto** de R$ 16 milhões, que se compara ao **Lucro Bruto** de R$ 32 milhões reportado em 2019. Cabe ressaltar que a comparação com 2019 ficou prejudicada pelas alienações naquele ano de dois terrenos, em Fortaleza-CE e Guarulhos-SP, que beneficiaram o resultado com um ganho de R$ 51 milhões.

Lucro/Prejuízo Bruto (R$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*	2020	2019	*2020 vs. 2019*
Receita líquida	37.228	124.135	-70,0%	59.065	-37,0%	174.171	358.482	-51,4%
Lucro bruto	(1.249)	3.102	-140,3%	(5.801)	-78,5%	(16.160)	31.505	-151,3%
(+) Encargos financeiros no CIV	8.062	19.896	-59,5%	14.178	-43,1%	40.255	40.531	-0,7%
Lucro bruto ajustado	**6.813**	**22.998**	**-70,4%**	**8.377**	**-18,7%**	**24.095**	**72.036**	**-66,6%**
Margem bruta ajustada (%)	*18,3%*	*18,5%*	*-0,2 p.p.*	*14,2%*	*4,1 p.p.*	*13,8%*	*20,1%*	*-6,3 p.p.*

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 4T20 sem **Receitas a Apropriar** e, consequentemente, sem **Margem Bruta a Apropriar**, em virtude de não existirem atualmente projetos em andamento que sejam contabilizados por consolidação integral: os projetos lançados em 2019 são contabilizados por equivalência patrimonial e os lançamentos realizados no 4T20

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

se encontram em cláusula suspensiva. Atualmente também não existem obras em andamento no projeto Jardim das Perdizes e, consequentemente, **Receita e Margem Bruta a Apropriar** no projeto.

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 4T20 foram de R$ 6 milhões, representando 15% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 4T19 e no 3T20 foram de R$ 6 milhões e R$ 5 milhões, representando 5% e 8% da Receita Líquida, respectivamente. O aumento das despesas com publicidade, propaganda e estande de vendas ocorreram principalmente devido ao lançamento dos projetos Auguri Mooca e W/L Vila Romana, assim como preparação para o lançamento do *Highlights Campo Belo*, previsto para ocorrer em abril de 2021. No acumulado do ano, as **Despesas com Vendas** somam R$ 18 milhões, uma queda de 10% em relação a 2019. Na comparação com Vendas Contratadas, o percentual em 2020 foi de 5% versus 4% em 2019.

Despesa Comercial	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*	2020	2019	*2020 vs. 2019*
Publicidade e Propaganda	(4.520)	(4.606)	-1,9%	(3.927)	15,1%	(14.644)	(14.575)	0,5%
Estandes de venda	(732)	(338)	116,6%	(291)	151,5%	(1.535)	(3.289)	-53,3%
Comissões de vendas	(372)	(897)	-58,5%	(522)	-28,7%	(2.098)	(2.426)	-13,5%
Despesa comercial	**(5.624)**	**(5.841)**	**-3,7%**	**(4.740)**	**18,6%**	**(18.277)**	**(20.290)**	**-9,9%**
Despesa comercial / Vendas brutas	*-4,6%*	*-3,3%*	*0,0 p.p.*	*-4,8%*	*0,0 p.p.*	*-5,2%*	*-3,8%*	*-0,1 p.p.*
Despesa comercial / Vendas brutas - 12M	*-5,2%*	*-3,8%*	*-1,4 p.p.*	*-4,6%*	*-0,6 p.p.*	*-5,2%*	*-3,8%*	*-1,4 p.p.*
Despesa comercial / Receita líquida	*-15,1%*	*-4,7%*	*-10,4 p.p.*	*-8,0%*	*-7,1 p.p.*	*-10,5%*	*-5,7%*	*-4,8 p.p.*

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

A Companhia manteve o controle sobre as **Despesas Gerais e Administrativas**, que fecharam o 4T20 em **R$ 17 milhões**, crescimento de 1% em relação a 4T19 e redução de 3% em relação ao 3T20. No acumulado do ano, as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R$ 66 milhões, crescimento de 3% em relação a 2019, entretanto, é importante notar que o aumento apresentado é inferior ao IGP-M dos últimos 12 meses, que totalizou 25%.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*	2020	2019	*2020 vs. 2019*
Pessoal	(5.539)	(4.818)	15,0%	(5.652)	-2,0%	(21.832)	(19.701)	10,8%
Ocupação	(323)	(494)	-34,6%	(189)	70,9%	(1.132)	(1.201)	-5,7%
Utilidades e serviços	(4.213)	(555)	659,1%	(926)	355,0%	(6.899)	(5.594)	23,3%
Serviços de Terceiros	907	(1.424)	-163,7%	(2.498)	-136,3%	(5.407)	(7.529)	-28,2%
Marketing Institucional	(53)	(70)	-24,3%	(3)	1666,7%	(133)	(284)	-53,2%
Depreciação e amortização	(1.769)	(2.471)	-28,4%	(1.657)	6,8%	(6.926)	(6.339)	9,3%
Despesas gerais	(1.494)	(2.294)	-34,9%	(1.091)	36,9%	(4.454)	(5.385)	-17,3%
Honorários da administração	(2.505)	(2.839)	-11,8%	(3.482)	-28,1%	(11.754)	(11.107)	5,8%
Provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo	(1.828)	(1.731)	5,6%	(1.870)	-2,2%	(7.153)	(6.347)	12,7%
Despesa administrativa e Honorários Administração	**(16.817)**	**(16.695)**	**0,7%**	**(17.368)**	**-3,2%**	**(65.690)**	**(63.487)**	**3,5%**
Desp. administrativa / Vendas brutas	*-13,8%*	*-9,5%*	*-0,1 p.p.*	*-17,8%*	*-0,1 p.p.*	*-18,7%*	*-12,0%*	*-6,7 p.p.*
Desp. administrativa / Vendas contratadas	*-15,0%*	*-10,2%*	*-4,8 p.p.*	*-19,8%*	*4,8 p.p.*	*-20,7%*	*-13,7%*	*-7,0 p.p.*
Desp. administrativa / Receita líquida	*-45,2%*	*-13,4%*	*-31,7 p.p.*	*-29,4%*	*-15,8 p.p.*	*-37,7%*	*-17,7%*	*-20,0 p.p.*

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um lucro de R$ 20 milhões no 4T20, comparado a um lucro de R$ 11 milhões no 4T19 e um lucro de R$ 16 milhões no 3T20. A melhora na rubrica está associada, majoritariamente, ao desempenho de vendas de unidades em projetos consolidados por equivalência patrimonial, com destaque para o Jardim das Perdizes, que continua originando vendas com retornos atrativos. No acumulado do ano, a **Equivalência Patrimonial** totalizou um lucro de R$ 45 milhões, que se compara a um lucro de R$ 44 milhões em 2019.

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$ 18 milhões no 4T20, contra despesa de R$ 43 milhões no 4T19 e despesa de R$ 17 milhões no 3T20 .

A existência de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 4T20 foi justificada, majoritariamente, [i] pela amortização de R$ 12 milhões sobre o saldo da remensuração de investimentos resultante da venda de participação no Jardim das Perdizes no 4T15 e em outros projetos, em menor proporção; bem como [ii] pela despesa de R$ 4 milhões com indenizações a clientes, dado a movimentação das respectivas causas no judiciário.

Em 2020 as Outras Despesas Operacionais somaram R$ 88 milhões, representando uma redução de 57% em relação ao mesmo período de 2019.

EBITDA

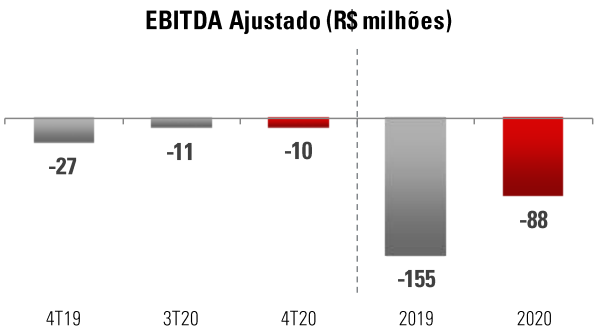
No 4T20 o **EBITDA**[3] totalizou um prejuízo de R$ 20 milhões, com **Margem EBITDA** de -54,1%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um prejuízo de R$ 49 milhões com margem de -39,5% no 4T19 e prejuízo de R$ 27 milhões com margem de -46% no 3T20. No acumulado do ano, o **EBITDA** apresentou um prejuízo de R$ 135 milhões com uma **Margem EBITDA** de -78%.

Ao incorporar no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos, o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de R$ 10 milhões, com uma **Margem EBITDA Ajustada** de -27,6% no 4T20, uma melhora de 63% em relação ao prejuízo de R$ 28 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de -22,1%) representado no 4T19 e melhora de 7% em relação ao prejuízo de R$ 11 milhões (com Margem EBITDA Ajustada -18,8%) representado no 3T20. No período acumulado, o **EBITDA Ajustado** resultou um prejuízo de R$ 88 milhões, que se compara a um de prejuízo de R$ 155 milhões em 2019.

[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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EBITDA	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*	2020	2019	*2020 vs. 2019*
Receita líquida	37.228	124.135	-70,0%	59.065	-37,0%	174.171	358.482	-51,4%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(29.301)	(59.180)	-50,5%	(34.288)	-14,5%	(161.107)	(256.711)	-37,2%
(-) Resultado financeiro	7.311	7.510	-2,6%	5.362	36,3%	18.546	44.477	-58,3%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	1.832	2.590	-29,3%	1.791	2,3%	7.283	10.170	-28,4%
EBITDA	**(20.158)**	**(49.080)**	**-58,9%**	**(27.135)**	**-25,7%**	**(135.278)**	**(202.064)**	**-33,1%**
Margem EBITDA (%)	*-54,1%*	*-39,5%*	*-14,6 p.p.*	*-45,9%*	*-8,2 p.p.*	*-77,7%*	*-56,4%*	*-21,3 p.p.*
(+) Encargos financeiros no CIV	8.062	19.896	-59,5%	14.178	-43,1%	40.255	40.531	-0,7%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	1.828	1.731	5,6%	1.870	-2,2%	7.153	6.347	12,7%
EBITDA ajustado	**(10.268)**	**(27.453)**	**-62,6%**	**(11.087)**	**-7,4%**	**(87.870)**	**(155.186)**	**-43,4%**
Margem EBITDA ajustada (%)	*-27,6%*	*-22,1%*	*-5,5 p.p.*	*-18,8%*	*-8,8 p.p.*	*-50,5%*	*-43,3%*	*-7,2 p.p.*



RESULTADO FINANCEIRO

No 4T20 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R$ 7,3 milhões, redução de 3% em relação aos -R$ 7,5 milhões registrados no 4T19 e aumento de 36% em relação aos -R$ 5,4 milhões do 3T20. Em 2020 o **Resultado Financeiro Líquido** foi de -R$ 19 milhões.

Houve melhora na **Receita Financeira** de 35% em relação ao 4T19 e de 15% em relação ao 3T20, justificado, principalmente, [i] pelo crescimento da carteira de financiamento direto aos clientes (com taxas que oscilam de 8% a.a. a 12% a.a., acrescido de IPCA e com garantia do próprio imóvel); e [ii] pela maior apropriação de atualização monetária no período com a alta dos indexadores e aumento de juros sobre atraso de recebimento.

Já a **Despesa Financeira** teve um aumento 13% em relação ao 4T19 e de 25% em relação ao 3T20, decorrente do maior saldo médio de dívida corporativa resultante das debêntures emitidas em setembro e dezembro de 2020, aumentando a incidência de atualização monetária e juros.

Ao final de 2020, a carteira de recebíveis de obras concluídas, sem considerar os efeitos do IFRS, ou seja, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes, totalizava R$ 199 milhões, dos quais R$ 180 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou "Recebíveis Performados", com taxas de 8% a.a. a 12% a.a., acrescidos de IPCA), representando crescimento de 10% em relação ao 3T20 e crescimento de 75% em relação ao 4T19.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Entre os indexadores utilizados para a atualização monetária, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou inflação de 2,41% no 4T20, versus 0,57% no 4T19 e 0,86% no 3T20; enquanto o Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M totalizou inflação de 11,24% no 4T20, versus 0,97% no 4T19 e 6,67% no 3T20.

Resultado Financeiro	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*	2020	2019	*2020 vs. 2019*
Atualização monetária e juros	(13.165)	(10.432)	26,2%	(10.179)	29,3%	(39.001)	(56.824)	-31,4%
Despesas bancárias	(476)	(2.652)	-82,1%	(502)	-5,2%	(3.627)	(3.290)	10,2%
Modificação de débito (substituição de dívida)	-	2.612	-100,0%	-	n.a.	-	2.612	-100,0%
Outras despesas financeiras	(599)	(2.172)	-72,4%	(681)	-12,0%	(2.502)	(9.008)	-72,2%
Despesa financeira	**(14.240)**	**(12.644)**	**12,6%**	**(11.362)**	**25,3%**	**(45.130)**	**(66.510)**	**-32,1%**
Receitas de aplicações financeiras	1.213	4.472	-72,9%	1.318	-8,0%	7.653	12.144	-37,0%
Variação monetária ativa e juros	2.990	(20)	-15050,0%	3.767	-20,6%	11.001	(1.310)	-939,8%
Juros e atualizações sobre empréstimos	6	-	n.a.	2	200,0%	8	8.043	-99,9%
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	2.582	188	1273,4%	547	372,0%	3.520	1.671	110,7%
Outras receitas financeiras	138	494	-72,1%	366	-62,3%	4.402	1.485	196,4%
Receita financeira	**6.929**	**5.134**	**35,0%**	**6.000**	**15,5%**	**26.584**	**22.033**	**20,7%**
Resultado Financeiro	**(7.311)**	**(7.510)**	**-2,6%**	**(5.362)**	**36,3%**	**(18.546)**	**(44.477)**	**-58,3%**

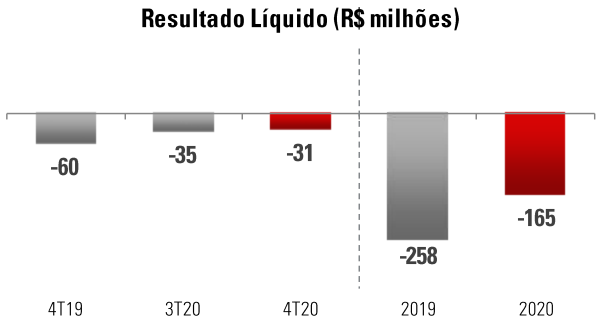
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*	2020	2019	*2020 vs. 2019*
Diferido	(339)	(495)	-31,5%	(474)	-28,5%	(1.419)	(420)	237,9%
Do exercício	(1.827)	(1.609)	13,5%	(873)	109,3%	(4.349)	(5.243)	-17,1%
Imposto de renda e contribuição social	**(2.166)**	**(2.104)**	**2,9%**	**(1.347)**	**60,8%**	**(5.768)**	**(5.663)**	**1,9%**

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 4T20 com uma perda de R$ 31 milhões, representando uma melhora de 49% em relação à perda de R$ 60 milhões no 4T19 e de 13% sobre a perda de R$ 35 milhões do 3T20. No trimestre, a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de -82,5% versus -48,0% no 4T19 e -59,9% no 3T20. Cabe ressaltar que o desempenho do período ainda não reflete os resultados dos lançamentos realizados no 4T20, pois os empreendimentos se encontram em cláusula suspensiva. Adicionalmente, notamos que o baixo volume de lançamentos nos últimos anos tem prejudicado a diluição de custos fixos. No ano, o resultado foi um prejuízo de R$ 165 milhões, redução de 36% em relação a 2019.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou o 4T20 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R$ 300 milhões, que se compara a **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R$ 52 milhões, condição que dá conforto financeiro para a retomada de lançamentos, além de possibilitar a captura de eventuais oportunidades na aquisição de terrenos. Apesar do volume de R$ 71 milhões desembolsado com a aquisição de terrenos no trimestre, o saldo de Disponibilidades de Caixa e Aplicações Financeiras permaneceu praticamente estável em relação ao 3T20, suportado pela liquidação da **10ª e 11ª Emissão de Debêntures**, bem como de séries adicionais da 9ª Emissão, somando R$ 132 milhões, com prazo de vencimento entre 4 e 5 anos, o que promoveu uma melhora no perfil da dívida em relação ao trimestre anterior.

A **Geração de Caixa** do período, medida pela variação da dívida líquida, totalizou um consumo de caixa de R$ 80 milhões no 4T20. Caso seja considerada [i] a redução de R$ 3 milhões do caixa líquido dos projetos consolidados por equivalência patrimonial; [ii] o desembolso de R$ 71 milhões com a compra de terrenos; bem como [iii] o crescimento de R$ 16 milhões na carteira de recebíveis performados, dada a oferta financiamento direto aos clientes, a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R$ 5 milhões.**

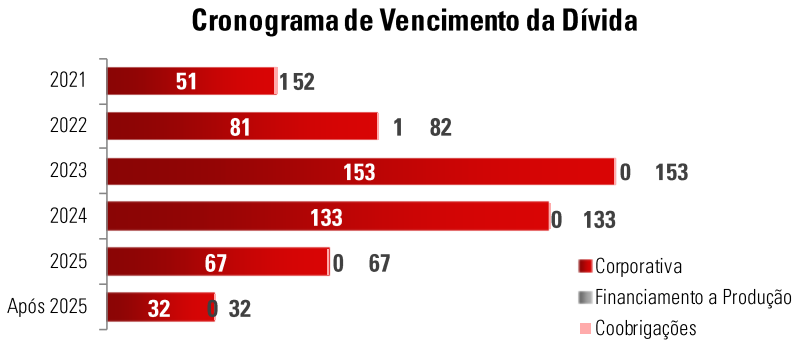
Destacamos que no 1T21 foi realizada a securitização de **R$ 80 milhões** em recebíveis, sendo que 80% já foi recebido e a parcela remanescente será liquidada após o registro das CCIs. Esta transação contribui para o incremento da posição de caixa e consequente redução do endividamento líquido da TECNISA.

Em 31 de dezembro de 2020, o caixa líquido nas SPEs Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. e JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do projeto Jardim das Perdizes e consolidadas pelo método da equivalência patrimonial, totalizava R$ 23 milhões (dos quais R$ 13 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%), redução de 13% em relação ao caixa líquido de R$ 27 milhões (dos quais R$ 15 milhões referentes à participação da TECNISA) registrado no 3T20.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Endividamento	4T20	4T19	4T20 vs. 4T19	3T20	4T20 vs. 3T20	2020	2019	2020 vs. 2019
Patrimônio líquido [1]	**791.272**	**946.655**	**-16,4%**	**811.240**	**-2,5%**	**791.272**	**946.655**	**-16,4%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	101.813	251.919	-59,6%	161.565	-37,0%	101.813	251.919	-59,6%
Títulos e Valores Mobiliários	198.228	127.633	55,3%	134.170	47,7%	198.228	127.633	55,3%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	**300.041**	**379.552**	**-20,9%**	**295.735**	**1,5%**	**300.041**	**379.552**	**-20,9%**
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(2.384)	(19.217)	-87,6%	(3.861)	-38,3%	(2.384)	(19.217)	-87,6%
(-) Debêntures	(343.430)	(69.230)	396,1%	(227.625)	50,9%	(343.430)	(69.230)	396,1%
(-) Outras dívidas corporativas	(173.308)	(259.863)	-33,3%	(203.335)	-14,8%	(173.308)	(259.863)	-33,3%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	**(219.081)**	**31.242**	**-801,2%**	**(139.086)**	**57,5%**	**(219.081)**	**31.242**	**-801,2%**
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido	*27,7%*	*-3,3%*	*31,0 p.p.*	*17,1%*	*10,5 p.p.*	*27,7%*	*-3,3%*	*31,0 p.p.*
(-) Financiamento à produção	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Caixa (endividamento) líquido	**(219.081)**	**31.242**	**-801,2%**	**(139.086)**	**57,5%**	**(219.081)**	**31.242**	**-801,2%**
Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido	*27,7%*	*-3,3%*	*31,0 p.p.*	*17,1%*	*10,5 p.p.*	*27,7%*	*-3,3%*	*31,0 p.p.*
Endividamento curto prazo	(51.568)	(110.963)	-53,5%	(58.608)	-12,0%	(51.568)	(110.963)	-53,5%
Endividamento longo prazo	(467.554)	(237.347)	97,0%	(376.213)	24,3%	(467.554)	(237.347)	97,0%
Endividamento total	**(519.122)**	**(348.310)**	**49,0%**	**(434.821)**	**19,4%**	**(519.122)**	**(348.310)**	**49,0%**
Endividamento total / Patrim. líquido	*65,6%*	*36,8%*	*28,8 p.p.*	*53,6%*	*12,0 p.p.*	*65,6%*	*36,8%*	*28,8 p.p.*
Geração (Consumo) de caixa ajustado [2]	**(79.995)**	**24.444**	**-427,3%**	**(91.545)**	**-12,6%**	**(250.323)**	**129.118**	**-293,9%**
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS [2]	**(82.909)**	**32.195**	**-357,5%**	**(90.571)**	**-8,5%**	**(243.404)**	**181.010**	**-234,5%**
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS [3]	**4.689**	**65.805**	**-92,9%**	**8.124**	**-42,28%**	**37.243**	**232.636**	**-84,0%**

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.



[1] Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.
[2] Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida, ajustada em R$ 426.669 em 2019 referente aos recursos líquidos provenientes do aumento de capital aprovado em julho de 2019.
[3] Considera, adicionalmente, os valores desembolsados para a aquisição de terrenos, respectivamente, de R$ 70 milhões e R$ 71 milhões no 3T20 e 4T20; bem como a variação da carteira de Recebíveis Performados, respectivamente, de R$ 24 milhões, R$ 29 milhões e R$ 16 milhões no 4T19, 3T20 e 4T20.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

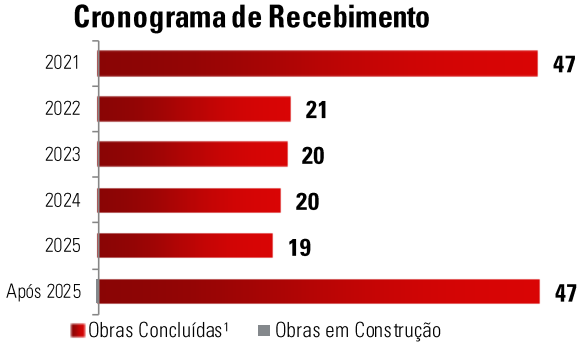
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Com a melhoria da estrutura de capital, a Companhia continua ofertando o financiamento direto aos clientes (a taxas que oscilam de 8% a.a. a 12% a.a., acrescidos de IPCA e com garantia do próprio imóvel), com a manutenção dos recebíveis na carteira, como alternativa para melhorar a rentabilidade. Ao final de 2020, a carteira de recebíveis de obras concluídas, sem considerar os efeitos do IFRS, ou seja, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes, totalizava R$ 199 milhões, sendo R$ 180 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou "Recebíveis Performados"), representando crescimento de 10% em relação ao 3T20 e crescimento de 75% em relação ao 4T19. Como destacado anteriormente, no 1T21 foi realizada a securitização de **R$ 80 milhões** em recebíveis.

Em 31 de dezembro de 2020, o Contas a Receber de Clientes total nas SPEs Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. e JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do projeto Jardim das Perdizes e consolidadas pelo método da equivalência patrimonial, totalizava R$ 56 milhões, dos quais R$ 32 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

Contas a Receber de Clientes	4T20	4T19	*4T20 vs. 4T19*	3T20	*4T20 vs. 3T20*
Contas a receber de clientes ("on-balance")	178.532	111.101	60,7%	166.332	7,3%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	-	-	n.a.	-	n.a.
Provisão para créditos com perda esperada	(4.896)	(3.200)	53,0%	(2.435)	101,1%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	**173.636**	**107.901**	**60,9%**	**163.897**	**5,9%**
Contas a receber de clientes ("off-balance")	-	-	n.a.	-	n.a.
Total contas a receber de clientes "off-balance"	**-**	**-**	**n.a.**	**-**	**n.a.**
Total contas a receber de clientes	**173.636**	**107.901**	**60,9%**	**163.897**	**5,9%**
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)[2]	**180.453**	**103.046**	**75,1%**	**164.095**	**10,0%**

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

IMPACTOS DO COVID-19 NA OPERAÇÃO

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 permanece 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. A TECNISA mantém o comitê de crise que se reúne regularmente com a finalidade de avaliar o andamento das informações divulgadas e tomar medidas necessárias de maneira ágil e responsável.

Dentre os principais riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção tem sido dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas a 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.

Nesse sentido, a Companhia avaliou e identificou a necessidade de registrar provisão de não recuperabilidade de saldo de imóveis a comercializar conforme evidenciado nas notas explicativas 6 e 21. Como informação adicional, não houve redução de preço da tabela de vendas dos imóveis, não houve a aplicação de descontos relevantes nas vendas praticadas com os clientes, não houve aumento significativo de distratos ou atrasos de pagamento, tampouco paralisação das obras em andamento nas investidas da Companhia. Com base nas últimas notícias sobre a evolução do Coronavírus, a Companhia avaliou que não há impactos significativos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, além dos supracitados.

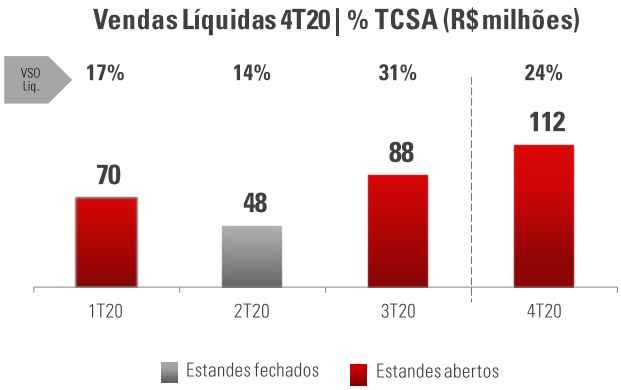
Um dos reflexos mais notáveis da pandemia no setor imobiliário tem sido a inflação dos custos de construção, decorrente principalmente da oferta insuficiente de insumos que teve origem na redução da capacidade de produção. A retomada dessa capacidade, no entanto, tem sido gradual se comparado à rápida recuperação da demanda, pressionando os preços. Nesse cenário, a TECNISA não teve impactos relevantes, já que grande parte dos insumos para as obras em andamento já havia sido contratada antes do início da pandemia. Cabe lembrar também que a carteira de recebíveis de unidades vendidas é corrigida pelo INCC-DI, índice que reflete, em certo grau, o aumento dos custos da construção, compensando os impactos no orçamento das obras. 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.

Recentemente, mesmo com o início das vacinações, muitas incertezas persistem no que diz respeito ao retorno à normalidade nas interações sociais, no trabalho e na economia. Por outro lado, o ganho de relevância do tema moradia continua perceptível. A restrição de circulação, o maior tempo em casa, a necessidade de espaços para educação à distância e *home office* (trabalho em casa) vem fazendo com que as pessoas repensem o uso e o tamanho dos espaços, culminando, em alguns casos, na busca por novas moradias. Esse movimento, que ganhou força ao longo do ano, continua acentuado pela oferta abundante de crédito imobiliário, a taxas historicamente

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

baixas, bem como pelo surgimento de novos indexadores, que em alguns casos ampliam o poder de compra dos potenciais adquirentes.

O gráfico abaixo evidencia de que forma a pandemia afetou inicialmente o volume de vendas, que foi se recuperando ao longo do ano com a flexibilização das restrições e aumento na busca por novas moradias, além da oportunidade para aqueles que enxergam no imóvel um investimento com retornos atrativos quando comparados à renda fixa. As Vendas Líquidas, parte TECNISA, totalizaram R$ 112 milhões no 4T20, crescimento de 28% em relação ao 3T20, com uma VSO líquida de 24%.



Nesse cenário de reaquecimento da demanda por imóveis, a Companhia realizou dois lançamentos no 4T20, o *Auguri Mooca* e o *W/L Vila Romana*, ambos em São Paulo, com um VGV total de R$ 264 milhões, 100% TECNISA. Cabe mencionar que o tempo de aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes continua alongado, uma vez que as atividades não foram integralmente normalizadas por conta da pandemia de COVID-19. Essa situação levou à postergação do lançamento do *Highlights Campo Belo*, com VGV estimado em R$ 153 milhões, parte TECNISA, que já possui estande de vendas construído e tem previsão de lançamento para abril de 2021, tendo em vista que o alvará de aprovação foi emitido recentemente pela Prefeitura de São Paulo.

Adicionalmente, a Companhia deu continuidade ao processo de reforço de sua Carteira de Terrenos (*landbank*). Desde o *follow-on* até fevereiro de 2021, foram adquiridas 11 áreas, as quais totalizam um VGV potencial de R$ 1,8 bilhão. A Companhia possui ainda opção formalizada para a compra de um terreno na cidade de São Paulo, com VGV potencial de R$ 98 milhões. A Administração segue monitorando os impactos da pandemia de COVID-19 na economia para definir a respeito da efetivação da aquisição dessa área.

Em que pese a aquisição dos terrenos exija desembolso expressivo, ainda que parte do pagamento seja realizado por meio de permuta, a Companhia tem reforçado o caixa com a emissão de debêntures, tendo terminado 2020 com uma posição consolidada de caixa (Disponibilidades e Aplicações Financeiras) de R$ 300 milhões, que se compara a Dívidas Vincendas no curto prazo de R$ 52 milhões. Essa posição dá tranquilidade para que a Companhia prossiga com a estratégia de crescimento, mesmo em um cenário adverso como a pandemia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Por fim, destacamos que no 1T21 foi realizada a securitização de R$ 80 milhões em recebíveis, operação que contribui para o incremento da posição de caixa e redução do endividamento líquido, permitindo maior flexibilidade financeira para dar continuidade à aquisição de terrenos e realização de lançamentos.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Aquisição de terrenos

Em março de 2021 a Companhia concluiu a aquisição de dois terrenos, localizados nas regiões da Chácara Flora e Vila da Saúde, na cidade de São Paulo, com VGV potencial de R$ 208 milhões, parte TECNISA, com desembolso de R$ 25 milhões.

12ª Emissão de Debêntures

Em fevereiro de 2021, a Companhia concluiu a 12ª emissão de debêntures, com a captação de R$ 112 milhões e prazo de vencimento de 5 anos, promovendo uma melhora no perfil da dívida e reforçando o caixa.

Cessão de Recebíveis

Em fevereiro de 2021, foi realizada a cessão de parte dos recebíveis performados, no montante de R$ 80 milhões, parte TECNISA. A Companhia recebeu 80% dos recursos e a parcela remanescente será liquidada com o registro das Cédulas de Crédito Imobiliárias (“CCI”). Esta transação reforça o caixa da Companhia, bem como contribui para a redução de seu endividamento líquido.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T20 E 2020

Apresentação em Português
(Tradução Simultânea)
19 de março – 6ª feira
12h00 – horário de Brasília
11h00 – 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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(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 31 de dezembro de 2020, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R$81.036 (R$205.508 em 31 de dezembro 2019), 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$404.563 (R$379.750 em 31 de dezembro de 2019), sendo representado substancialmente pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa 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.

1.2 Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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/nº 02/2020 destacando a importância de as Companhias Abertas considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras para exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Notas Explicativas

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 demonstrações financeiras, a Companhia avaliou e identificou a necessidade de registrar provisão de não recuperabilidade de saldo de imóveis a comercializar conforme evidenciado nas notas explicativas 6 e 21. Como informação adicional, não houve redução de preço da tabela de vendas dos imóveis, 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 mais notáveis da pandemia no setor imobiliário tem sido a inflação dos custos de construção, decorrente principalmente da oferta insuficiente de insumos que teve origem na redução da capacidade de produção. A retomada dessa capacidade, no entanto, tem sido gradual se comparado à rápida recuperação da demanda, pressionando os preços. Nesse cenário, a Companhia não teve impactos relevantes, já que grande parte dos insumos para as obras em andamento já havia sido contratada antes do início da pandemia. Cabe lembrar também que a carteira de recebíveis de unidades vendidas é corrigida pelo INCC-DI, índice que reflete, em certo grau, o aumento dos custos da construção, compensando os impactos no orçamento das obras. 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 31 de dezembro a Companhia observou a evolução do Coronavírus e no cenário para exercício, a Companhia avaliou que não há impactos significativos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, além dos já divulgados.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), 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).

Adicionalmente, as demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, conforme previsto no OCPC 07. As demonstrações financeiras individuais e

Notas Explicativas

consolidadas, foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram auditados.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.2 Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.3 Base de apresentação

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico NBC TG 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas mencionadas na nota explicativa nº 9.b.

As práticas contábeis são aplicadas de forma consistente em todas as sociedades consolidadas.

Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração e Conselho Fiscal em 17 de março de 2021.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem recursos em caixa, saldos positivos em conta corrente movimento, aplicações financeiras com vencimento em no máximo 90 dias da data de aplicação, com liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor.

3.2. Títulos e valores mobiliários

São valores resgatáveis acima de 90 dias, fundos de investimento em renda fixa com liquidez imediata, aplicações financeiras caucionadas e aplicações financeiras restritas.

Notas Explicativas

3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.13.

3.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e os imóveis em construção a comercializar são demonstrados ao custo de construção. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (quando aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

A formação do custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, gastos com os projetos e gastos necessários para a aprovação das autoridades competentes, despesas com incorporação, gastos com a construção, custos de mão de obra e encargos financeiros incorridos no decorrer do desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A Administração avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o melhor do valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, o qual é revisado periodicamente.

3.5. Investimentos

(i) Controladas

A Companhia controla uma entidade apenas quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo poder sobre a entidade.

Nas demonstrações financeiras da controladora, os investimentos são reconhecidos por meio do método de equivalência patrimonial e eliminados nas demonstrações financeiras consolidadas.

(ii) Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto *(joint ventures).*

Notas Explicativas

3.6. Imobilizado

Demonstrado ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens ou o prazo dos contratos de locação no caso das benfeitorias em imóveis de terceiros.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, incorporam o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas, os quais são depreciados após o lançamento, tomando-se por base a vida útil estimada para a sua utilização.

3.7. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados.

3.8. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie ou permutas financeiras são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na nota explicativa nº 3.11.

3.9. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido, e quando as probabilidades de perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes as demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos), exceto para as controladas que operam com empresas terceirizadas. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a projeção da curva teórica por empreendimento, com percentual de 1,50% do custo total orçado da obra.

Notas Explicativas

3.10. Tributação

3.10.1. Impostos e contribuições correntes

A maioria das controladas da Companhia adotam a sistemática do patrimônio de afetação em suas incorporações imobiliárias. Sendo assim, essas controladas optaram pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação - RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributadas pelo regime caixa, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS).

A Companhia e determinadas controladas e investidas optaram pela tributação pelo regime de lucro presumido ou lucro real, conforme alíquotas vigentes.

3.10.2. Impostos e contribuições com recolhimento diferido

Nas controladas e atividades em que a base contábil difere da base fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias tributáveis ou dedutíveis.

3.11. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

A Companhia adotou o NBC TG 47 (IFRS 15) – "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do NBC TG 47 (IFRS 15) e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com o NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta

Notas Explicativas

forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado incialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente. Eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.

- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação.

- O custo (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, quando incorrido.

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio das demais linhas de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, quando da transferência do controle sobre o bem, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Distratos

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, estas estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues. Mensalmente, a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais (provisão para distratos). Os estudos que consideram as

Notas Explicativas

inadimplências acima de 180 dias, são concluídos com base em estimativas apuradas através de dados históricos e controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável, de forma prospectiva e considerando todas as receitas e custos reconhecidos até aquela data, assim que atingir os critérios acima. Os efeitos dos valores reconhecidos são detalhados nas notas explicativas nº 5, 6 e 17.

Quando da efetivação do distrato pelas partes, os efeitos contábeis são estornados nas mesmas rubricas referentes aos registros originais da venda, tais como: receita com venda de imóveis, custo dos imóveis vendidos e respectivos impostos.

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é basicamente composta pelos serviços de intermediação imobiliária, cessão de mão de obra e taxa de administração realizado por controladas da Companhia, com clientes, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.12. Despesas comerciais

Os encargos relacionados com a comissão de venda quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica "Despesas antecipadas" e apropriados ao resultado seguindo os mesmos critérios de reconhecimento da receita com venda de unidades imobiliárias.

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas relacionadas com cada empreendimento imobiliário, são apropriadas ao resultado segundo o regime de competência, no momento de sua ocorrência.

3.13. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

3.14. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos não financeiros, em especial, os imóveis a comercializar e os investimentos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, foi identificado, complemento á provisão de perdas, conforme mencionada nas notas explicativas nº 6 e 21.

3.15. Instrumentos financeiros

A NBC TG 48 (IFRS 9) estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros, em substituição à NBC TG 38 (IAS 39) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A adoção da NBC TG 48 (IFRS 9) não teve um efeito significativo nas políticas contábeis da Companhia relacionadas a passivos financeiros, e na classificação e mensuração de ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias:

Notas Explicativas

- Instrumentos financeiros ao custo amortizado;
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio dos resultados abrangentes ("VJORA"); e
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado ("VJR").

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Mensuração subsequente

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação, isto é, a data em que a Companhia se torna uma parte integrante na relação contratual do instrumento. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado acima: caixa e equivalentes de caixa (nota nº 3.1); títulos e valores mobiliários (nota nº 3.2) e contas a receber de clientes (nota nº 3.3).

Os principais ativos financeiros da Companhia, são classificados entre custo amortizado e VJR, são apresentados na nota explicativa nº 24:

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem principalmente os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, débito com partes relacionadas, parceiros em negócios e contas a pagar por aquisição de imóveis.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa

Notas Explicativas

efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

Para os saldos de contas a receber de clientes oriundos de venda de unidades imobiliárias concluídas, a Companhia constituí provisão para perda esperada da integralidade dos créditos, incluindo o respectivo saldo a vencer, para os montantes em aberto acima de 180 dias, para os quais não exista a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Adicionalmente, para os saldos de contas a receber oriundos de venda de unidades imobiliárias com as obras em andamento, a Companhia constitui provisão para perda esperada baseada na expectativa de distratos que ocorrerão no momento da entrega das chaves, observando o histórico de distratos e fatores macroeconômicos projetados e observáveis, tais como desemprego e inflação, que denotem a falta de capacidade dos clientes serem aceitos pelas instituições financeiras no momento do repasse. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pela NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros (IFRS 9), item 5.5.17 (c).

A Companhia apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão de perda esperada que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

A Companhia também constitui provisão para perda esperada para saldos a receber com parceiros em negócios, cuja recuperação é duvidosa com base em análises individualizadas.

A Companhia não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição de perda esperada, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

3.16. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada nem plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia possui programa de benefício para:

- Participação nos lucros e resultados - PLR - apurada em conexão com o plano vigente e é reconhecida como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº22).

- Plano de incentivo de longo prazo – PILP - apurado em conexão com o plano

Notas Explicativas

vigente e é reconhecido como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº23).

3.17. Resultado por ação básico e diluído

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia levando em consideração a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, conforme demonstrado na nota explicativa nº28.

3.18. Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado foi preparada nos termos técnicos da NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Essa demonstração possui por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período.

3.19. Demonstração do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil NBC TG 03 (R2) (IAS 7) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.20. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes.

Estimativas e premissas são revisadas periodicamente. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que as estimativas e premissas são revisadas.

Estimativas e premissas contábeis críticas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos em exercícios futuros são discutidas a seguir:

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar os seus contratos de venda de unidades imobiliárias. A utilização dessa metodologia requer que a Companhia estime os custos a incorrer (custos orçados) até o término de construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertinentes a cada empreendimento imobiliário. Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor,

Notas Explicativas

entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais, autos de infração ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar as suas demonstrações financeiras. A Companhia faz revisões regulares a fim de refletir e divulgar adequadamente eventuais provisões dessa natureza.

3.21. Incerteza sobre o tratamento do Imposto de Renda

A Administração da Companhia conduziu análises dos tratamentos fiscais que poderiam gerar incertezas na apuração dos tributos sobre o lucro conforme ICPC 22 (IFRIC 23), assim como mensurá-los e reavaliar aqueles que potencialmente poderiam expor a Companhia a riscos materialmente prováveis de perda. A administração da Companhia entende que a aplicação dessa interpretação não trará impactos significativos nas suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que os principais tratamentos de apuração de imposto de renda e de contribuição social são considerados pela administração da Companhia, com suporte dos seus consultores jurídicos, como provável que seja aceito em eventual sustentação nas esferas judiciais.

3.22. Operações de arrendamento mercantil

Conforme o pronunciamento contábil NBC TG 06 (R2) (IFRS 16) – Operações de arrendamento mercantil, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) o contrato foi avaliado para identificar se contém arrendamento, e se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período, em troca de contraprestações. Essa avaliação é realizada no momento inicial.

O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo, quando aplicável.

A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, considerando inflação estimada a.a., descontados pela taxa média sobre empréstimos da Companhia, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento e está reconhecido na rubrica "Outras contas a pagar".

No resultado é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

3.23. Novas normas, alterações e interpretações e normas contábeis

A Companhia avaliou as novas IFRSs e CPCs emitidas pelo IASB e pelo CPC, que entraram obrigatoriamente em vigor para os exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020, conforme relacionado abaixo.

Pronunciamento	Descrição
CPC 15 (R1) – Definições de negócios	Esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos.
CPC 00 (R2) Estrutura conceitual para relatório financeiro	A pronunciamento revisa alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes.

Notas Explicativas

Pronunciamento	Descrição
CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48 -Reforma da Taxa de Juros de Referência	As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge.
CPC 26 (R1) e CPC 23 - Definição de material	As alterações fornecem uma nova definição de material que afirma, "a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários.

Na avaliação da Administração essas novas normas e pronunciamento não tiveram impactos nas demonstrações financeiras da Companhia findo em 31 de dezembro de 2020.

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	230	466	3.304	5.560
Aplicações financeiras	98.454	246.304	98.509	246.359
	98.684	246.770	101.813	251.919

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	Controladora		Consolidado	
	média	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Certificado de depósito bancário (CDB)	99,29%	98.454	195.139	98.454	195.139
Operações compromissadas	e	-	51.165	-	51.165
Outras aplicações	98,26%	-	-	55	55
		98.454	246.304	98.509	246.359

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contas-correntes restritas	-	-	136	136
Aplicações financeiras restritas (a)	56.339	54.419	56.339	54.419
Fundos de investimento de renda fixa (b)	141.148	70.967	141.753	73.078
	197.487	125.386	198.228	127.633
Circulante	141.148	70.967	141.889	73.214
Não circulante	56.339	54.419	56.339	54.419

(a) Do montante de R$56.339, o saldo de R$55.388 refere-se a operações com CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, relacionada a uma carta de fiança bancária para garantir a Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida da SPE Brest Investimentos Imobiliários Ltda (vide nota explicativa nº 11 – "permuta financeira"), e R$951 em CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, que refere-se a *Cash Collateral* 9ª emissão de debêntures – vide nota explicativa nº 10(a).

Notas Explicativas

(b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 113,88% e 96,91% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2020 e 2019, respectivamente.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Empreendimentos concluídos	196.843	144.685
Provisão para créditos com perda esperada	(4.896)	(3.200)
Provisão para distratos	(18.311)	(34.960)
	173.636	106.525
Cessão de recebíveis	-	1.376
	173.636	107.901
Circulante	47.172	80.655
Não circulante	126.464	27.246

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 acumulado de R$18.311 (R$34.960 para exercício findo em 31 de dezembro de 2019), conforme descrito na nota nº.17. Em 31 de dezembro de 2020, houve redução das provisões para distratos no montante de R$16.649 (redução de R$50.243 em 31 de dezembro de 2019), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2019 decorrente da efetivação e revisão dos distratos ocorridos no exercício.

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	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	5.983
2022	20.603	4.907
2023	20.186	4.630
2024	19.594	4.118
2025	18.758	3.716
Após 2025	47.323	3.892
	126.464	27.246

	Consolidado	
Ano de vencimento	31/12/2020	31/12/2019
	Em carteira	Em carteira
Vencido acima de 360 dias	26.009	45.913
Vencido de 181 a 360 dias	1.190	2.775
Vencido de 121 a 180 dias	673	1.096
Vencido de 91 a 120 dias	498	1.177
Vencido de 61 a 90 dias	50	76
Vencido de 31 a 60 dias	551	899
Vencido até 30 dias	1.786	1.766
	30.757	53.702

Notas Explicativas

	Consolidado	
Ano de vencimento	31/12/2020	31/12/2019
A Vencer de 0 a 30 dias	2.811	2.955
A Vencer de 31 a 60 dias	6.536	8.875
A Vencer de 61 a 90 dias	875	1.790
A Vencer de 91 a 120 dias	2.197	1.467
A Vencer de 121 a 180 dias	5.885	3.006
A Vencer de 181 a 360 dias	17.270	13.595
A Vencer acima de 360 dias	130.512	59.295
	166.086	90.983
	196.843	144.685
Provisão para créditos com perda esperada	(4.896)	(3.200)
Provisão para distratos	(18.311)	(34.960)
Cessão de recebiveis	-	1.376
	173.636	107.901

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos	463.849	203.564
Impairment – Terrenos	(73.689)	(68.501)
Imóveis concluídos (i)/(ii)	120.613	334.509
Impairment – Imóveis concluídos	(19.702)	(73.224)
Adiantamentos a fornecedores	357	55
	491.428	396.403
Circulante	376.296	281.605
Não circulante	115.132	114.798

(i) Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possuía imóveis em construção, em suas controladas, havendo apenas imóveis concluídos e terrenos.

(ii) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R$16.087 (R$34.564 para exercício findo em 31 de dezembro de 2019), conforme descrito na nota nº17. Em 31 de dezembro de 2020, houve uma redução no montante de R$18.477 (R$56.384 respectivamente em 2019), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, decorrente da efetivação e revisão de distratos (nota nº17).

O saldo dos encargos capitalizado no consolidado, representou R$10.337 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R$27.248 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R$37.585 em 31 de dezembro de 2020, (encargos de SFH de R$36.865, encargos de outras dívidas de R$42.069, perfazendo total de R$78.934 em 31 de dezembro de 2019).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R$26.520 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R$13.736 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R$40.256 em 31 de dezembro de 2020, (encargos de SFH de R$21.542, encargos de outras dívidas de R$18.988, perfazendo total de R$40.530 em 31 de dezembro de 2019), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1), conforme nota nº17.

Notas Explicativas

7. 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo não circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	3.903	3.362	3.903	3.362
Belmont Investimentos Imobiliarios Ltda.	26.495	-	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	286	4.121	-	-
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	3.230	-	3.230	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	997	2.852	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	10.791	54	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	488	4.992	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	326	3.375	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	1.164	3.078	-	-
Fremont Investimentos Imobiliarios Ltda.	15.761	-	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	3.151	4.780	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	376	2.841	-	-
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.611	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	1.277	3.475	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	140	1.623	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	5.599	879	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	2.694	4.135	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	4.509	-	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	443	-	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	5.096	2.847	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	224	1.782	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	25.169	17	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	2.265	2.041	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.658	1.416	3.916
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.408	1.188	1.408	1.188
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	1.575	2.262	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	1.836	1.374	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	84.925	86.356	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	245	1.233	-	-

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	6.708	5.561	-	-
Vigo Construtora Ltda.	840	3.823	-	-
Demais SPEs (i) (iii)	18.597	12.483	775	501
	230.518	172.803	(ii) 10.732	(ii) 8.967

(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 31 de dezembro de 2020 o mútuo é de R$219.

(iv) A Companhia reconheceu em 13 de novembro de 2020 conforme nota explicativa nº9 b. (iii), participação na empresa BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., cujo quadro societário da sociedade consta um membro do Conselho de Administração na Companhia.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Passivo circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	2.775	14.975	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.076	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	11.517	6.301	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.418	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	2.257	3.788	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	4.290	4.315	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	81	11.308	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	16.603	20.981	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	699	13.427	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.788	22.788	22.788	22.788
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	2.561	21.804	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	5.238	5.932	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.990	3.990	3.990	3.990
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.400	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	7.122	6.888	7.122	6.888
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	6.720	6.720	6.720	6.720
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	10.987	10.632	10.987	10.632
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	-	36.056	-	-
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	-	272	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	31.413	31.667	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	54	54	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	1	12.922	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	6.771	7.118	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	1.682	2.599	1.682	2.599
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	5.225	5.127	5.225	5.127
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	30.494	19.869	30.494	19.869
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	4.116	2.822	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	4.716	4.573	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	426	8.633	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	56.595	54.925	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	2.904	17.721	-	-
Demais SPEs (i)	12.826	26.180	624	407
	254.851	399.281	(ii) 89.632	(ii)79.020

(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.

Notas Explicativas

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 23 de abril de 2020, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2020 em até R$19.021 (R$16.443 para o exercício de 2019).

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:

31 de dezembro de 2020	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	10	7	3	3 (i)	23
Remuneração fixa:					
Salário, pró-abore, remuneração	6.024	1.725	144	117	8.010
Benefícios	1.899	-	-	-	1.899
Encargos sobre remuneração:					
INSS	1.205	345	29	23	1.602
	9.128	2.070	173	140	11.511

(i) sendo 1 membro remunerado.

31 de dezembro de 2019	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	8	5 (i)	3	6 (ii)	22
Remuneração fixa:					
Salário, pró-abore, remuneração	5.081	1.061	216	27	6.385
Benefícios	1.576	-	-	-	1.576
Encargos sobre remuneração:					
INSS	1.017	212	43	5	1.277
	7.674	1.273	259	32	9.238

(i) sendo 4 conselheiros remunerados.
(ii) sendo 1 membro remunerado.

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve provisão no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 no montante de R$5.473 (em 31 de dezembro de 2019, houve provisão no montante de R$4.559) conforme descrito na nota nº 23.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2020 o montante de R$355 e uma reversão de PLR 2019 no montante de R$112 ambos na rubrica "Honorários da Administração". (Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou provisão para Bônus 2019 o montante de R$783 e para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2019 o montante de R$1.071 ambos na rubrica "Honorários da Administração", houve complemento de PLR 2017 no montante de R$15 na rubrica "Honorários da Administração").

Notas Explicativas

8. 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 a 130% dos recursos disponibilizados. As perdas estimadas na realização do contas a receber junto a parceiros de negócio estão refletidas nas demonstrações financeiras, cujos efeitos estão descritos na nota explicativa nº 21. A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
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.	-	-	4.212	4.215
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	848	1.691
Integral Engenharia Ltda.	-	-	15.852	15.852
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	426	426
Ja Incorporadora Ltda.	-	-	-	14
Nunes Criatividade Serviços Ltda	-	-	-	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	-	-	-	5
Porto Ferraz Construtora Ltda.	13.480	12.192	18.311	18.315
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	10.065	18.574	10.065	18.574
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	18.115	18.099
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	2.063	2.063
	23.545	30.766	86.498	95.888

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R$135.697, sendo provisionado o montante R$2.056 em 31 de dezembro de 2020, R$54.061 em 31 de dezembro de 2019, e R$79.580 em exercício anteriores, conforme descrito na nota nº21, desmontrado na movimentação acumulada abaixo:

Ativo não circulante	Mútuos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	Saldo líquido 31/12/2020
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.	41.905	(18.369)	(5.225)	18.311
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	185.458	(59.946)	(115.447)	10.065
	271.774	(107.701)	(135.697)	28.376

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Passivo circulante		
Parceiros em Negócios:		
Chillan Investimentos Imobiliarios Ltda	9.969	5.794
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.016	1.016
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.515	1.393
Ipanema Investimentos Imobiliarios Ltda	254	726
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	2.292	5.995
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	9.995	9.995
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	659	659
	26.700	25.578

Notas Explicativas

9. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Participações em:				
Sociedades controladas	515.807	567.456	-	-
Sociedades controladas em conjunto	562.807	605.689	562.807	605.689
Investidas indiretas	-	-	20.808	21.129
	1.078.614	1.173.145	583.615	626.818
Encargos financeiros controladora (*)	27.248	42.069	-	-
	1.105.862	1.215.214	583.615	626.818
Provisão para perda em investidas	(115.680)	(124.630)	(1.547)	(2.295)
Saldos líquido do investimento	990.182	1.090.584	582.068	624.523

(*) 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

	31/12/2020					31/12/2019				
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (Prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
Sociedades controladas:										
Baltimore Invest. Imob. Ltda. (i)	87,18%	89.647	(228)	78.154	(199)	-	-	-	-	-
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	40.207	(12.868)	40.203	(12.867)	99,99%	53.076	(1.782)	53.071	(1.782)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(656)	(*)	(656)	99,99%	(*)	(1.869)	(*)	(1.869)
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(11.043)	(*)	(11.042)	99,99%	(*)	(39.565)	(*)	(39.561)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(385)	(*)	(385)	99,99%	(*)	(1.752)	(*)	(1.752)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.101	(3.758)	14.100	(3.758)	99,99%	17.860	2.495	17.858	2.495
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.653	550	10.652	550	99,99%	24.898	1.123	24.896	1.123
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.685	(1.005)	19.683	(1.005)	99,99%	(*)	(1)	(*)	(1)
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	-	(*)	-
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.788)	(*)	(1.788)	99,99%	(*)	504	(*)	504
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	25.622	(754)	25.619	(754)	99,99%	22.575	(656)	22.573	(656)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	17.552	(3.119)	17.550	(3.119)	99,99%	20.671	(221)	20.669	(221)
Entrerios Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.292	2.204	8.291	2.204	99,99%	(*)	(670)	(*)	(670)
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(176)	(*)	(176)	99,99%	(*)	(1.363)	(*)	(1.363)
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(2.642)	(*)	(2.642)	99,99%	(*)	(2.620)	(*)	(2.620)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(342)	(*)	(342)	99,99%	2.150	596	2.150	596
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.991	(459)	28.988	(459)	99,99%	(*)	(3)	(*)	(3)
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.578	(1.404)	15.576	(1.404)	99,99%	(*)	(3)	(*)	(3)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.958	(1.707)	11.957	(1.707)	99,99%	47.269	(2.840)	47.264	(2.840)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(129)	(*)	(129)	99,99%	(*)	(1.742)	(*)	(1.742)
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.447)	(*)	(1.447)	99,99%	(*)	(4.085)	(*)	(4.085)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(3.180)	(*)	(3.180)	99,99%	(*)	(7.087)	(*)	(7.086)
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(4.290)	(*)	(4.290)	99,99%	(*)	(2.914)	(*)	(2.914)
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(5.416)	(*)	(5.415)	99,99%	(*)	(7.682)	(*)	(7.681)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.806)	(*)	(1.806)	99,99%	(*)	(3.973)	(*)	(3.973)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.457	(1.877)	7.456	(1.877)	99,99%	15.087	2.267	15.085	2.267
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.177)	(*)	(1.177)	99,99%	1.697	(416)	1.697	(416)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(594)	(*)	(594)	99,99%	(*)	(3.252)	(*)	(3.252)
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.585	(327)	22.583	(327)	99,99%	20.712	(636)	20.710	(636)
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(3.048)	(*)	(3.048)	99,99%	(*)	(707)	(*)	(707)

Notas Explicativas

	31/12/2020					31/12/2019				
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (Prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	31.421	(1.136)	26.708	(966)	85,00%	32.558	(3.678)	27.674	(3.126)
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(37)	(*)	(37)	99,99%	(*)	(191)	(*)	(191)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.254	205	8.253	205	99,99%	8.049	(1.237)	8.048	(1.237)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(627)	(*)	(627)	99,99%	(*)	(1.603)	(*)	(1.603)
SW20 Empreend. Imob. Ltda. (ii)	99,99%	3.092	(2.979)	3.092	(2.979)	-	-	-	-	-
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.023	(277)	6.022	(277)	99,99%	7.859	(3.454)	7.858	(3.454)
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	9.719	9.498	9.718	9.497	99,99%	13.080	(4.993)	13.079	(4.993)
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	55.831	(9.323)	55.825	(9.322)	99,99%	65.154	(55.156)	65.147	(55.150)
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	69.911	(1.761)	55.929	(1.409)	80,00%	71.673	1.786	57.338	1.429
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	114	(*)	114	99,99%	(*)	(3.369)	(*)	(3.369)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.404	(546)	8.403	(546)	99,99%	23.191	(567)	23.189	(567)
Demais SPEs (*****)		43.310	(13.968)	41.045	(13.357)		142.010	(11.132)	139.150	(9.167)
				515.807	(82.543)				567.456	(160.276)
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imobiliarios Ltda. (****) (iii)	70,00%	5.272	(87)	5.278	(61)	-	-	-	-	-
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	134.808	2.372	33.702	593	25,00%	132.436	(6.168)	33.109	(1.542)
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	23.567	(24)	30.670	(14)	57,50%	23.491	(12)	30.625	(7)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	80,00%	-	(5.411)	-	(4.329)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	82.919	26.855	31.259	5.371	20,00%	72.090	18.545	31.317	3.709
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	87.026	(3.368)	43.513	(1.684)	50,00%	96.562	(9.776)	48.281	(4.888)
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	329.242	78.405	377.402	45.083	57,50%	357.837	99.998	418.557	57.499
Demais SPEs (*****)		76.728	(4.766)	40.983	(2.157)		82.934	(4.413)	43.800	(2.316)
				(a) 562.807	47.131				(a) 605.689	48.126
				1.078.614	(35.412)				1.173.145	(112.150)
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.524	356	17.762	178	50,00%	35.168	(2.950)	17.584	(1.475)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	4.670	(1.046)	2.335	(523)	50,00%	5.716	(1.966)	2.858	(983)
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	-	-	-	-	-	-	-	(100)	-	(75)
Demais SPEs (*****)		1.458	(271)	711	(137)		1.407	(806)	687	(408)
				(b) 20.808	(482)				(b) 21.129	(2.941)

Notas Explicativas

31/12/2020						31/12/2019				
Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (Prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
			(a)+(b)583.615	46.649				(a)+(b)626.818	45.185

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de dezembro de 2020. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R$115.680 (R$124.630 em 31 de dezembro de 2019) e no consolidado R$1.547 (R$2.295 em 31 de dezembro de 2019) 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 R$110.360 (R$85.649 em 31 de dezembro de 2019) 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 Imobilíarios S.A., sendo amortizado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 R$9.868 (R$4.437 em 31 de dezembro de 2019).
(****) Empresa com mais valia de investimento de R$1.587 constituída em dezembro de 2020 BRC1 Investimentos Imobilíarios Ltda.
(*****) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento.

(i) A Companhia reconheceu em 31 de março de 2020 a alienação de 3.000 quotas correspondentes a 30% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de venda foi de R$3, gerando um ganho de R$7 (nota 21). Em 30 de outubro de 2020 a Companhia reconheceu a aquisição de 8.930.619 quotas correspondentes a 12,6869% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R$1 (um real), gerando um ganho de R$852. Em 30 de novembro de 2020 a Companhia reconheceu a aquisição de 6.525.454 quotas correspondentes a 7,2530% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R$1 (um real), gerando um ganho de R$629.

(ii) A Companhia reconheceu em 31 de julho de 2020 a aquisição de 13.904.970 quotas correspondentes a 99% de participação na empresa SW20 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R$6.169, gerando uma perda de R$97 (nota 21).

(iii) A Companhia reconheceu em 13 de novembro de 2020 a aquisição de 2.933.000 quotas correspondentes a 70% de participação na empresa BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R$6.506.

Notas Explicativas

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, e de 2019 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.090.584	1.239.295	624.523	774.688
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	76.290	11.216	220	(405)
Aumento (redução) de capital mediante a conversão de partes relacionadas	(15.379)	194.100	88	(4.281)
Aumento de investimento – nota 9.b (ii)	11.304	10.630	3.752	-
Baixa de investimento por venda	4	(50.409)	-	(6.182)
Resultado de equivalência patrimonial	(35.412)	(112.150)	45.422	43.545
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(65.160)	(101.256)	(61.525)	(102.087)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(28.673)	(38.947)	(3.084)	(4.459)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	(14.821)	(22.606)	1.227	1.640
Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas	-	-	-	(39.474)
Amortização da Remensuração - nota 21	(30.142)	(55.897)	(30.142)	(55.897)
Efeito desconsolidação Pucon:				
Remensuração de Investimento por perda de controle	-	16.608	-	16.608
Impacto do investimento pelo método de equivalência patrimonial	-	-	-	827
Efeito aquisição BRC1:				
Mais valia de investimento por aquisição (ii)	1.587	-	1.587	-
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	990.182	1.090.584	582.068	624.523

(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) Tendo em vista a aquisição correspondente à compra de participação na empresa BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., a Companhia reconheceu o valor de R$1.587 de mais valia em seu investimento com controladas em conjunto.

Notas Explicativas

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.

	31/12/2020						31/12/2019					
		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%	7.218	4.668	2.550	(5)	(788)	50,00%	7.780	4.442	3.338	(2)	668
BRC1 Investimentos Imobiliarios Ltda.	70,00%	10.173	4.901	5.272	-	(87)	-	-	-	-	-	-
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	454	175	279	-	(52)	70,59%	642	309	333	-	(302)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	9.634	114	9.520	-	-	5,00%	9.613	93	9.520	-	(20)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	174.184	39.376	134.808	3.122	2.372	25,00%	166.783	34.347	132.436	1.029	(6.168)
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	292	-	292	-	(35)	70,59%	327	-	327	-	7
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	10.098	-	10.098	-	-	40,00%	10.100	-	10.100	-	(3)
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	18.197	8.781	9.416	355	(5.468)	50,00%	23.991	9.109	14.882	8.183	(3.814)
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	10.493	2	10.491	215	108	65,00%	10.590	205	10.385	(15)	12
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	23.696	129	23.567	-	(24)	57,50%	23.526	35	23.491	-	(12)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.994	147	14.847	14	44	75,00%	14.896	92	14.804	82	240
Pucon Invest. Imob. S.A.	20,00%	143.648	60.729	82.919	142.300	26.855	20,00%	119.128	47.038	72.090	89.468	18.545
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	7.976	334	7.642	(21)	(30)	50,00%	9.639	287	9.352	9	(26)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.180	2.083	(903)	(123)	(229)	76,48%	1.090	1.764	(674)	89	(446)
Schahin Brasilio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	3.480	898	2.582	811	980	60,00%	3.473	1.871	1.602	(71)	(1.182)
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	9.428	417	9.011	742	707	75,00%	9.435	1.144	8.291	1.116	505
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	136.731	49.705	87.026	33.548	(3.368)	50,00%	169.947	73.385	96.562	43.654	(9.776)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	80	272	(192)	-	(3)	70,59%	83	272	(189)	-	(52)
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	353.903	24.661	329.242	153.212	78.405	57,50%	391.811	33.974	357.837	308.904	99.998
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.989	465	35.524	636	356	50,00%	35.848	680	35.168	(2.684)	(2.950)
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	213	440	(227)	-	-	37,50%	214	441	(227)	-	3
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	34	-	34	457	454	49,98%	414	2.161	(1.747)	-	20
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	299	239	60	3	5	20,00%	795	740	55	-	15
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.470	2.753	(1.283)	16	(334)	50,00%	2.172	3.122	(950)	(322)	(828)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	8.446	3.776	4.670	(89)	(1.046)	50,00%	10.524	4.808	5.716	(299)	(1.966)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.364	-	1.364	-	(396)	50,00%	1.354	2	1.352	-	(16)
		983.674	205.065	778.609	335.193	98.426		1.024.175	220.321	803.854	449.141	92.452

Notas Explicativas

10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Moeda nacional:					
Debêntures 5ª Emissão (a)	140% do CDI	20.856	48.985	20.856	48.985
Debêntures 6ª Emissão (a)	4,50% + CDI	11.459	20.245	11.459	20.245
Debêntures 7ª Emissão (a)	7,25% + IPCA	62.314	-	62.314	-
Debêntures 8ª Emissão (a)	4,00% + CDI	48.874	-	48.874	-
Debêntures 9ª Emissão (a)	3,75% + CDI	69.936	-	69.936	-
Debêntures 9ª Emissão (a)	5,32% + IPCA	25.582	-	25.582	-
Debêntures 10ª Emissão (a)	4,20% + CDI	54.976	-	54.976	-
Debêntures 11ª Emissão (a)	6,85% + IPCA	49.433	-	49.433	-
CCB (b)	2,30% a 3,90% + 100% do CDI	83.976	115.100	83.976	115.100
CCB (c)	7,00% + IPCA	89.332	144.763	89.332	144.763
Títulos securitizados	5,00% a 12,00% + IPCA/IGP-M/INCC-DI	-	12.020	2.384	19.217
		516.738	341.113	519.122	348.310
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		29.052	79.171	29.729	82.451
Debêntures		21.839	28.512	21.839	28.512
		50.891	107.683	51.568	110.963
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		144.256	192.712	145.963	196.629
Debêntures		321.591	40.718	321.591	40.718
		465.847	233.430	467.554	237.347

(a) 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.

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.

Notas Explicativas

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.

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 31 de dezembro de 2020.

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	0,2769		2,3915	

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	0,2769		2,3915	

Debêntures	Índices financeiros			
8ª Emissão	Dívida Liquida (inc Financiamento à Produção) / Patrimônio Líquido = ou <1,0	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	0,2769		2,3915	

Debêntures	Índices financeiros
9ª. Emissão	Dívida Liquida (inc Financiamento à Produção) / Patrimônio líquido = < 0,7
Resultado	0,2507

Debêntures	Índices financeiros			
10ª Emissão	Dívida Liquida (inc Financiamento à Produção) / Patrimônio Líquido = ou <1,0	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	

Notas Explicativas

Resultado	0,2769		2,3915	

Debêntures	Índices financeiros			
11ª Emissão	Dívida Liquida (inc Financiamento à Produção) / Patrimônio Líquido = ou <1,1	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	0,2769		2,3915	

(b) 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.

(c) 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 31 de dezembro de 2020, conforme abaixo:

	Índices financeiros			
CCBs	Dívida Liquida (inc Financiamento à Produção) / Patrimônio Líquido = ou < 1,20	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	0,2769		2,3915	

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldos iniciais	341.113	461.834	348.310	608.660
Ingressos	398.128	242.839	398.128	274.696
Juros incorridos	24.669	41.104	25.111	52.329
Pagamentos de principal	(222.561)	(351.675)	(227.816)	(523.746)
Modificação de débito (*) – nota 20	-	(2.612)	-	(2.612)
Juros pagos	(24.611)	(50.377)	(24.611)	(61.017)
Saldos finais	516.738	341.113	519.122	348.310

(*) no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia avaliou os efeitos do NBC TG 48 (IFRS 9) e reconheceu uma redução de juros no montante de R$2.612, decorrente a substituição da dívida com mesmo credor

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

	Controladora		Consolidado	
Ano de vencimento	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	89.582	-	90.793
2022	81.212	59.290	81.753	60.210
2023	152.839	48.600	153.322	49.365
2024	132.942	35.958	133.311	36.510
2025	66.542	-	66.752	349
Após 2025	32.312	-	32.416	120
	465.847	233.430	467.554	237.347

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

Notas Explicativas

11. 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Circulante:		
Aquisição normal	541	3
Permuta financeira	58.470	53.682
	59.011	53.685

12. 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Permutas físicas - empreendimentos não lançados (i)	21.667	7.200
Empreendimentos em cláusula suspensiva (ii)	15.812	-
	37.479	7.200
Circulante	7.252	7.200
Não Circulante	30.227	-

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

(ii) Saldo se refere a recebimento de promitentes oriundos de vendas de empreendimentos imobiliários, cuja cláusula suspensiva não havia sido cumprida até 31 de dezembro de 2020

13. 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

Notas Explicativas

	Consolidado			
	Saldo em 31/12/2019	Constituições no exercício (*)	Baixas por reversão e pagamentos (**)	Saldo em 31/12/2020
Cíveis	121.035	37.474	(70.625)	87.884
Tributárias	1.991	82	(18)	2.055
Trabalhistas	20.951	2.226	(9.755)	13.422
	143.977	39.782	(80.398)	103.361

(*) As constituições no exercício são compostas por ingresso de novas ações sendo R$4.527 em processos cíveis e R$25 trabalhistas; acrescido das correções sendo R$501 em processos cíveis, R$2.201 trabalhistas e R$82 tributárias; e das reavaliações de êxitos em decisões de R$32.446 para ações cíveis.

(**) As baixas por reversão e pagamentos são compostas por ações encerradas sendo R$53.918 em processos cíveis, R$18 tributárias e R$6.968 trabalhistas; acrescido dos acordos realizados de R$16.707 em ações cíveis, e reavaliações de êxitos em decisões de R$2.787 para processos trabalhistas.

	Consolidado			
	Saldo em 31/12/2018	Constituições no exercício	Baixas por reversão/pagamento	Saldo em 31/12/2019
Cíveis	126.531	110.753	(116.249)	121.035
Tributárias	1.905	86	-	1.991
Trabalhistas	17.650	15.028	(11.727)	20.951
	146.086	125.867	(127.976)	143.977

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 1.586 ações cíveis em andamento, dessas ações, 164 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 1.422 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (2.472 ações em 31 de dezembro de 2019, sendo 187 e 2.285 respectivamente). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R$87.884 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R$30.624 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R$121.035 e R$28.568 respectivamente em 31 de dezembro de 2019). 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 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas eram partes em 104 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 51 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 53 processos a Companhia e suas controladas eram rés (101, 46 e 55 respectivamente em 31 de dezembro de 2019). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R$16.896, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R$5.379 (R$9.110 e R$6.754 respectivamente em 31 de dezembro de 2019), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R$2.055 (R$1.991 em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas eram rés em 450 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R$33.558 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R$39.582 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (778, R$52.381 e R$40.478 respectivamente em 31 de dezembro de 2019). Do total de processos trabalhistas, 392 (o que representa 87,11%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (674 o que representa 86,63% em 31 de dezembro de 2019).

A Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de dezembro de 2020, de R$13.422 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos (R$20.951 em 31 de dezembro de 2019). 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$11.029 sendo R$8.234 no passivo circulante e R$2.795 no passivo não circulante (R$8.985, R$5.551 e R$3.434 respectivamente em 31 de dezembro de 2019) 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$20 (R$561 em 31 de dezembro de 2019) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	3.893	2.410
Imposto de renda e contribuição social	3.777	2.359
	7.670	4.769
Circulante	2.084	3.565
Não circulante	5.586	1.204

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	180.647	365.965
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(1.419)	(420)

Notas Explicativas

Imposto de renda e contribuição social – correntes	(4.349)	(5.243)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a)	(5.768)	(5.663)

(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 3,19% e 1,55%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(164.852)	(257.919)
Alíquota - 34%	56.050	87.692
Efeitos tributários de (exclusões) adições:		
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(22.146)	(69.367)
Sobre receitas não tributáveis (d)	4.538	40.337
Sobre equivalência patrimonial	(12.040)	(38.131)
Crédito fiscal não contabilizado (b)	26.402	20.531

(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$1.658.262, até de 31 de dezembro de 2020 (sendo R$1.580.609 bilhão até 31 de dezembro de 2019).

(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.

(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.

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

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possui empreendimentos em construção, tendo todos seus empreendimentos classificados na linha de imóveis concluídos. Dessa forma essa nota não é aplicável para este exercício.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 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 (em 05 de julho de 2019, a Companhia aprovou a realização de oferta de novas ações em reunião do Conselho de Administração, que posteriormente em 17 de julho de 2019, aprovou a homologação do aumento de capital em 405.000.000 novas ações, representando um aumento de R$445.500, totalizando R$1.868.316, representado por 736.192.307 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2019). Demonstramos a seguir o quadro acionário no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

	31/12/2020		31/12/2019	
Acionista	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
JAR Participações Ltda. (i)	-	-	11.163.039	15,2

Notas Explicativas

Meyer Joseph Nigri e família	19.001.772	25,8	7.653.033	10,4
Outros acionistas	54.617.458	74,2	54.803.158	74,44
	73.619.230	100,0	73.619.230	100,0

(i) JAR Participações foi extinta em 30 de junho de 2020, tendo suas ações transferidas para Meyer Joseph Nigri

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações.

Em 05 de maio de 2020, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o grupamento de ação, na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação.

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. Em função dos prejuízos apurados, não houve constituição de reserva legal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

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. Em função dos prejuízos apurados, não houve proposta de dividendos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

e) Pagamento baseado em ações

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2019, tendo em vista a aprovação do Plano de Incentivo de Longo Prazo – PILP (nota nº23), a Companhia aprovou a extinção do Plano de Opção de Compra de Ações aprovado em assembleia geral extraordinária em 4 de julho 2006, reconhecendo a baixa em 31 de dezembro de 2019 do saldo R$9.186.

17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional líquida		
Com venda de imóveis	125.587	270.970
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	23.372	72.107
Com prestação de serviços	31.688	22.888
Impostos sobre as vendas	(6.476)	(7.483)
Receita operacional líquida	174.171	358.482
Custo das vendas e dos serviços		
Custo dos imóveis vendidos	(116.924)	(217.431)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(18.477)	(56.384)
Custo dos serviços prestados	(14.674)	(12.632)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	(40.256)	(40.530)

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional líquida		
Custo das vendas e dos serviços	(190.331)	(326.977)

(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$23.372, R$16.649 estão contabilizados na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 5), R$3.553 em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R$3.170 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R$72.107, R$50.243, R$11.540 e R$10.324 respectivamente em 31 de dezembro de 2019). E uma reversão para distratos de clientes em "Custo das vendas e dos serviços" no montante de R$18.477 sendo contabilizado rubrica de "Imóveis a comercializar" (conforme descrito na nota nº 6), sendo R$56.384 respectivamente em 31 de dezembro de 2019).

18. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Publicidade e propaganda	(14.644)	(14.575)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(357)	(1.643)
Manutenção de estandes de venda	(1.178)	(1.646)
Comissões sobre vendas	(2.098)	(2.426)
	(18.277)	(20.290)

19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Pessoal	(15.290)	(13.426)	(23.512)	(21.489)
Ocupação	(774)	(691)	(1.132)	(1.201)
Utilidades e serviços	(3.162)	(3.607)	(6.899)	(7.790)
Serviços de terceiros	(3.631)	(3.200)	(5.407)	(7.529)
Consumo diversos obra	-	-	(2.612)	(2.359)
Marketing institucional	(132)	(284)	(133)	(284)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(2.609)	(2.600)	(6.926)	(4.143)
Outras despesas gerais administração	(3.034)	(1.447)	(1.842)	(3.026)
	(28.632)	(25.255)	(48.463)	(47.821)

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(48.696)	(66.398)	(39.001)	(56.824)
Modificação de débito (*) – nota 10	-	2.612	-	2.612
Despesas bancárias	(1.720)	(1.151)	(3.627)	(3.290)
Outras despesas financeiras	(1.237)	(4.538)	(2.502)	(9.008)
	(51.653)	(69.475)	(45.130)	(66.510)
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	7.611	11.692	7.653	12.144
Variação monetária ativa e juros (**)	-	-	11.001	(1.310)

Notas Explicativas

Juros e atualização sobre empréstimos	8	6.889	8	8.043
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	3.520	1.671
Outras receitas financeiras (***)	531	170	4.402	1.485
	8.150	18.751	26.584	22.033

(*) saldo credor decorrente de modificação de dívida com mesmo credor, conforme descrito na nota 10.

(**) saldo devedor, refere-se a estorno da variação monetária ativa e juros na efetivação de rescisão de vendas de unidades concluídas.

(***) do montante de R$4.402, R$3.297 trata-se de variação monetária ativa sobre deposito judicial recebido

21. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 9.c	(30.142)	(55.897)	(30.142)	(55.897)
Remensuração de investimento – nota nº 9.c	-	16.608	-	16.608
Custo com venda de imobilizado	-	18	-	18
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(9.758)	(16.056)
Ganho (perda) na aquisição e venda de participações societárias - nota nº 9.b (i) (ii)	1.391	42.474	1.391	(12.446)
Gastos com prospecção de terrenos	(567)	(497)	(1.113)	(567)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a) – nota nº 8	(2.056)	(54.061)	(2.056)	(54.061)
Reversão (provisão) para créditos com perda esperada		-	(1.695)	4.104
Perda para créditos de com perda esperada	-	-	(573)	-
Provisão para perdas na realização dos estoques (b)	-	-	(9.257)	(48.560)
(Provisões) reversão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(4.327)	(5.960)	(11.085)	(18.028)
Provisão para indenizações a clientes	-	-	(18.513)	(22.381)
Outras receitas (despesas) operacionais (c)	(4.377)	3.191	(5.055)	3.759
	(40.078)	(54.124)	(87.856)	(203.507)

(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 31 de dezembro de 2020 o montante de provisão é de R$9.257, sendo R$11.349 de provisão registrada no primeiro trimestre de 2020 para as unidades imobiliárias que compõe o empreendimento hoteleiro The Five; e uma reversão de R$3.320 no terceiro trimestre para as unidades imobiliárias concluídas que compõe o empreendimento Pistão Sul em Brasília, no quarto trimestre de 2020 houve um provisão registrada de R$1.228.

(c) Do montante de R$5.055, R$2.994 refere-se a gastos não recorrentes com consultoria jurídica, financeira e publicações para atender assuntos societários da Companhia no terceiro trimestre de 2020, R$1.248 de impostos a recuperar prescrito e R$813 de outras despesas operacionais.

22. 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.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2020, 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$2.354, sendo R$1.816 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R$182 na rubrica "Custos de Construção" e R$356 na rubrica "Honorários da Administração. (Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou provisão de PLR R$3.162, sendo R$1.973 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R$118 na rubrica "Custos de Construção" e R$1.071 na rubrica "Honorários da Administração" sendo 15 referente a complemento de PLR de 2017).

23. 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 mantem no passivo não circulante a provisão acumulada de R$13.500 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo provisionado em 31 de dezembro de 2020 o montante de de R$7.153, sendo R$ 1.680 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e R$5.473 na rubrica "Honorários da Administração"(R$6.347, R$6.347, R$1.788 e R$4.559 respectivamente em 31 de dezembro de 2019

24. 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 contábeis intermediarias, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e taxa

Notas Explicativas

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 4).
- 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 10).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (na nota explicativa nº5)

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 7, 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

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

Notas Explicativas

		Controladora		Consolidado		
	Hierarquia	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	Mensuração
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 4.1	Nível 2	98.684	98.684	102.051	102.051	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2	Nível 2	197.487	197.487	198.228	198.228	(*)
Contas a receber – Nota 5	Nível 2	-	-	173.636	173.636	(**)
Parceiro em negócio – Nota 8	Nível 2	23.545	23.545	86.498	86.498	(**)
		319.716	319.716	560.413	560.413	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos – Nota 10	Nível 2	173.308	175.455	175.692	177.839	(**)
Debêntures – Nota 10 (i)	Nível 2	343.430	343.233	343.430	343.233	(**)
Fornecedores	Nível 2	1.182	1.182	8.241	8.241	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 11	Nível 2	-	-	78.861	78.861	(**)
Parceiro em negócio – Nota 8	Nível 2	-	-	26.700	26.700	(**)
		517.920	519.870	632.924	634.874	

(*) 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 31 de dezembro de 2020.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2020 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 + 0,95% a.a.	setembro/2021
Debêntures 7ª, 9ª e 11ª Emissão	IPCA + 5,32% a 7,25% a.a.	IPCA + 6,32%	maio/2025 a março/2026
CCB	CDI + 2,30% a 3,90% a.a	CDI + 4,20% a.a.	março/2021 a dezembro/2024
CCB	IPCA + 7,00% a.a.	IPCA + 6,32%	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 demonstratções financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos para 31 de dezembro de 2020.

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 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

Notas Explicativas

mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, 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 24 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 31 de dezembro de 2020 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 31 de dezembro de 2020, 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 31 de dezembro de 2020, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

		Consolidado		
Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	3,00%	2,25%	1,50%
Posição em 31/12/2020 = R$296.737 (*)		8.902	6.677	4.451

Notas Explicativas

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2020, 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 2020 (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 31 de dezembro de 2020, 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	3,56%	4,45%	5,34%
Posição em 31/12/2020 = R$89.332 (i)		3.180	3.975	4.770
Debêntures	IPCA	3,56%	4,45%	5,34%
Posição em 31/12/2020 = R$137.329 (i)		4.889	6.111	7.333
Debêntures	CDI	3,00%	3,75%	4,50%
Posição em 31/12/2020 = R$206.101 (i)		6.183	7.729	9.275
CCBs	CDI	3,00%	3,75%	4,50%
Posição em 31/12/2020 = R$83.976 (i)		2.519	3.149	3.779
Títulos Securitizados	IPCA	3,56%	4,45%	5,34%
Posição em 31/12/2020 = R$2.384(ii)		85	106	127
		16.856	21.070	25.284

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2020.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2020.

25. 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 31 de dezembro de 2020, são como segue:

	Vencimento até	Controladora e consolidado
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	05/06/2021	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2021	32.000

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.

26. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia não prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro em 31 de dezembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia ofereceu fianças bancárias a credores no

Notas Explicativas

montante de R$59.903, sendo R$57.660 por aquisição de terrenos e R$2.243 arrendamento da sede da Companhia.

As controladas da Companhia possuíam, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, operações de securitização em aberto, nos montantes de R$2.384 e R$19.217, 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 10):

Ano	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	15.300
2021	677	1.212
2022	541	920
Após 2022	1.166	1.785
	2.384	19.217

27. 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.

28. RESULTADO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Prejuízo do exercício	(164.852)	(257.919)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)	73.619	51.760
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	(2,23926)	(4,98298)

(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 os exercícios findos em 31 de dezebro de 2020 e 2019 o cálculo do resultado por ação básico e diluído mantem-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do exercício.

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

(a) 12ª Emissão de debêntures

Em fevereiro de 2021, a Companhia concluiu a 12ª emissão de debêntures, com a captação de R$112, com prazo de 5 anos, promovendo uma melhora no perfil da dívida e reforçando o caixa.

(b) Cessão de recebiveis

Em fevereiro de 2021, foi realizada a cessão de parte dos recebíveis performados, no

Notas Explicativas

montante de R$80, que visa reforçar o caixa da Companhia, bem como contribuir para a redução do endividamento líquido.

(c) Aquisição de terrenos

Em março de 2021 a Companhia concluiu a aquisição de dois terrenos, localizados nas regiões da Chácara Flora e Vila da Saúde, na cidade de São Paulo, com VGV potencial de R$208, com desembolso de R$25.

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 2017	N/A
Exercício de 2018	N/A
Exercício de 2019	R$ 68,8 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$ 264 milhões no 4T20. No acumulado de 2020, os Lançamentos somam VGV de R$ 300 milhões, sendo R$ 271 milhões a parte TECNISA. Desta forma, estes lançamentos contribuíram para que a Companhia atingisse 23% 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.

Para abril de 2021 está previsto o lançamento do projeto *Highlights Campo Belo*, com VGV potencial de R$ 153 milhões, 100% TECNISA, estande de vendas pronto e alvará de aprovação já emitido. Adicionalmente, outros 8 projetos 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 DATA BASE 31/12/2020

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	19.001.772	25,8	-	-	19.001.772	25,8
Conselho de Administração [1]	500	0,0	-	-	500	0,0
Diretoria [1]	40.374	0,1	-	-	40.374	0,1
Conselho Fiscal	82.000	0,1	-	-	82.000	0,1
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	54.494.584	74,0	-	-	54.494.584	74,0
Total	**73.619.230**	**100,0**	**-**	**-**	**73.619.230**	**100,0**
Ações em Circulação	*54.576.584*	*74,1*	-	-	*54.576.584*	*74,1*

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM DATA BASE 31/12/2019

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	18.816.074	25,6	-	-	18.816.074	25,6
Conselho de Administração [1]	500	0,0	-	-	500	0,0
Diretoria [1]	34.275	0,0	-	-	34.275	0,0
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	54.768.382	74,4	-	-	54.768.382	74,4
Total	**73.619.231**	**100,0**	**-**	**-**	**73.619.231**	**100,0**
Ações em Circulação	*54.768.382*	*74,4*	-	-	*54.768.382*	*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 31/12/2020

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	17.498.532	23,8	-	-	17.498.532	23,8
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	1.489.128	2,0	-	-	1.489.128	2,0
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	40.374	0,1	-	-	40.374	0,1
Conselho Fiscal	82.000	0,1	-	-	82.000	0,1
VKN[1]	4.566.699	6,2	-	-	4.566.699	6,2
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	49.927.885	67,8	-	-	49.927.885	67,8
Total	**73.619.230**	**100,0**	**-**	**-**	**73.619.230**	**100,0**

1 Fundo administrado 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 do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Tecnisa S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tecnisa S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas".
Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 3.11, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade e por suas controladas e investidas, 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionadaa esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

? Reconhecimento de receita e provisão para distratos

Conforme mencionado na nota explicativa 17, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, do total de R$174.171 mil de receita operacional líquida consolidada, o montante de R$125.587 mil advém da receita com venda de imóveis, a qual é registrada quando há a transferência do controle do bem ao longo do tempo em que a construção avança (over timemethod). Para as unidades imobiliárias vendidas, cujo empreendimento encontra-se em andamento, a apropriação da receita ao resultado se dá considerando o percentual de execução ou percentual de conclusão de cada empreendimento (percentage of completion –PoC), conforme prática contábil da Companhia, descrita na nota explicativa 3.11. Adicionalmente, na ocorrência de rescisões contratuais, denominadas como "distratos", a receita, além dos respectivos custos e despesas que haviam sido reconhecidos originalmente, são revertidos. Para as unidades imobiliárias vendidas, sobre as quais há risco de inadimplemento, mas

não houve de fato o distrato, a Companhia constitui provisão para distratos com base em seu histórico e expectativas. Essas mesmas práticas contábeis são adotadas pelas empresas controladas e controladas em conjunto. Para as vendas de unidades concluídas, o reconhecimento da receita é feito com base na transferência de controle das unidades imobiliárias para os clientes.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação à receita operacional líquida, ao prejuízo operacional e prejuízo do exercício, considerando os efeitos decorrentes dos resultados de equivalência patrimonial sobre as empresas controladas em conjunto, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, das estimativas para a determinação da provisão para distrato, dos potenciais impactos sobre as unidades em estoques tendo em vista as margens apuradas em relação àquelas originalmente previstas, aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, no não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos nas estimativas utilizadas na provisão para distrato, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

No que diz respeito ao reconhecimento da receita da Companhia e das controladas e controladas em conjunto, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado ao reconhecimento da receita, incluindo aqueles relacionados ao cumprimento das performances contratuais, bem como sobre os controles relacionados ao orçamento das obras e custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas para auxiliar na análise e revisão da metodologia, critérios e adequação do custo previsto para a conclusão das obras; (c) testes, em base amostral, na documentação existente, principalmente nos contratos de compra e venda e nos custos incorridos com o objetivo de avaliar a integridade e a exatidão das receitas e custos incorridos; (d) avaliação das estimativas do custo a incorrer, aprovadas pelo departamento de engenharia, e correlação com os valores considerados nos cálculos para a determinação do valor de receita a ser reconhecida; e, (e) realizamos procedimentos substantivos analíticos sobre a receita em relação às vendas realizadas durante o ano e a correlação com os valores recebidos.

No que diz respeito à provisão para distratos, nossos procedimentos incluíram, dentre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado à apuração da provisão para distratos e, desreconhecimento da receita e custos, quando aplicável; (b) avaliação dos critérios utilizados na análise de crédito quando da venda do imóvel, incluindo o cumprimento das performances contratuais, e o acompanhamento das avaliações subsequentes, incluindo distratos ocorridos ou previstos; (c) análise das premissas utilizadas pela administração para cálculo da provisão de distratos, incluindo a inadimplência, pedidos existentes de cancelamentos de vendas e distratos subsequentes em relação aos valores registrados contabilmente; (d) envio de cartas de circularização de advogados externos da Companhia e análise das causas relacionados a distratos em relação aos valores de provisão; e (e) realização de procedimentos substantivos analíticos sobre a provisão para distrato em relação à receita originalmente registrada e estornada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 3.11, 5, 6 e 17, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

? Análise de recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar

Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2020, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R$491.428 mil, representando 28% do total do ativo consolidado. O saldo corresponde a imóveis concluídos e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A administração avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado. Caso o valor recuperável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos ao resultado do exercício no caso de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de

recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração, na determinação das bases comparativas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação das premissas utilizadas pela administração para o teste de recuperabilidade dos valores dos imóveis a comercializar; (b) análise da melhor estimativa dos preços de venda dos imóveis a comercializar e dos comparativos de mercado para os terrenos, utilizados pela administração, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (c) análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos; e, (d) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de projetos comparáveis nas respectivas regiões.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e

consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

? Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

? Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

? Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

? Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

? Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 17 de março de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-1SP221749/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Tecnisa S.A. (CNPJ nº 08.065.557/0001-12), no desempenho de suas atribuições legais e estatutárias, procedeu ao exame (i) das contas dos administradores e do Relatório da Administração referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020; (ii) das Demonstrações Financeiras, acompanhadas do relatório do auditor independente apresentada pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, e (iii) da proposta da administração da Companhia para a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Nossos exames foram conduzidos de acordo com as disposições legais e compreenderam: (a) análise dos documentos acima mencionados; (b) acompanhamento dos trabalhos realizados pelos auditores independentes; e (c) discussões sobre atos e transações relevantes.

Com base em nossos exames e nas informações e esclarecimentos recebidos, o Conselho Fiscal é de parecer que as contas dos administradores e o Relatório de Administração e as Demonstrações Financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente e a proposta da administração da Companhia para a destinação do resultado acima mencionados estão aptos a serem submetidos à apreciação da Assembleia Geral de Acionistas da Companhia.

São Paulo, 17 de março de 2021.

_____
ANDRÉ COJI

_____
LUCAS FERRAZZA

_____
MAGALI LEITE

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

TECNISA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ nº 08.065.557/0001-12
NIRE 35.300.331.613

RELATÓRIO RESUMIDO DAS ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA PARA O EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Conforme Regimento Interno do Comitê de Auditoria da Tecnisa S.A. (“Companhia”) (“Comitê”), e em observância à instrução CVM no 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, o Comitê vem apresentar seu Relatório Anual Resumido referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

1. HISTÓRICO E COMPOSIÇÃO:
O Comitê teve sua constituição aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de setembro de 2019 com o início das atividades em 1º de outubro de 2019 consolidando sua atuação no ano de 2020.

O Comitê é órgão colegiado, de funcionamento permanente, vinculado diretamente ao Conselho, assessorando-o no monitoramento e controle de qualidade e integridade das demonstrações e informações financeiras; no gerenciamento de riscos e na efetividade e aperfeiçoamento contínuo dos controles internos, assegurando a confiabilidade das informações financeiras; supervisionar a atuação, independência e qualidade da auditoria externa e interna; e contribuir com a eficiência e qualidade das decisões do Conselho de Administração em relação aos assuntos relacionados à sua área de atuação.

É composto por 3 (três) membros, sendo: (i) ao menos 1 (um) membro independente do Conselho da Companhia; (ii) ao menos 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação aplicável; e (iii) a maioria dos membros deverá ser independente. As características poderão ser acumuladas por um mesmo membro.

As reuniões do comitê contam com a participação do presidente da Companhia e de membros convidados do Conselho de Administração.

2. ATIVIDADES DO COMITÊ NO EXERCÍCIO SOCIAL:
O Comitê realizou 13 (treze) reuniões no exercício de 2020, 2 (duas) das quais com a participação da Auditoria Independente e 6 (seis) com a participação da empresa contratada para realizar a Auditoria Interna. Adicionalmente, o Comitê se reuniu com as áreas de Tecnologia da Informação, Jurídico, Relação com os Investidores e Contabilidade.
O comitê aprovou sua agenda temática rotativa com o objetivo de planejar e assegurar tempo suficiente para interagir com todas as áreas e assuntos pertinentes ao seu escopo de atuação.

3. TEMAS DISCUTIDOS
Auditoria independente:
(i) Acompanhamento e supervisão do plano anual de trabalho, estratégia de auditoria, resultados dos trabalhos e assuntos relevantes;
(ii) Acompanhamento dos resultados das revisões das demonstrações financeiras trimestrais;
(iii) Discussão dos resultados da auditoria anual das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Os Auditores apresentaram o parecer, sem qualificação, e os Principais Assuntos de Auditoria (PAAs) referentes às Demonstrações Financeiras do exercício social de 2020, o qual foi discutido com o comitê.

Auditoria interna:

A empresa contratada para executar a auditoria interna apresentou o histórico dos trabalhos realizados na Companhia, os resultados dos testes realizados em 2020 e o escopo de trabalho para 2021 que engloba um planejamento para a adoção da metodologia de autoavaliação “Control Self Assessment” na mensuração da eficácia dos controles internos para mitigação dos riscos corporativos.

Controles internos e gestão de riscos corporativos:

Os membros do comitê se reuniram com a empresa que realiza os trabalhos de auditoria interna, com as áreas Jurídica, Contábil, de Tecnologia da Informação e com o Comitê Executivo de Gerenciamento de Riscos para supervisionar as atividades de controles internos e os riscos corporativos inerentes à cada área, bem como as ações em andamento para mitigação dos riscos existentes.

Como parte do papel de zelar pela conformidade das atividades e atendimento às normas legais e regulamentares, o Comitê tratou com a área Jurídica das atividades para aderência à Lei Geral de Proteção de Dados recebendo informações sobre o escopo e o andamento do projeto da Companhia. . Junto à área contábil os membros discutiram as estimativas contábeis, com destaque para contingências e a importância de formalizar as políticas contábeis. A área de Tecnologia da Informação atualizou o Comitê sobre o andamento das ações de melhoria da segurança digital e dos controles gerais da área.

O comitê reuniu-se, ainda, com as áreas de Engenharia e a área Comercial para entender os processos utilizados pela Companhia e avaliar oportunidades de melhoria.

Neste período foram avaliadas as (a) política de contratação de empresa de auditoria; (b) política de riscos e (c) política de transações com partes relacionadas. O Comitê acompanhou também a elaboração do Formulário de Referência, assegurando que as divulgações refletem as práticas de governança adotadas.

Disponibilidade de informações:

O comitê de auditoria, junto às áreas de Relações com Investidores e Contabilidade, repassou o processo de preparação e fechamentos trimestrais e anuais bem como o trabalho realizado antes de cada divulgação aos acionistas incluindo cronograma e premissas utilizadas. Supervisionou, ainda, o trabalho da contabilidade nas avaliações a valor justo, revisando a avaliação de terrenos, estoque de imóveis e também o reconhecimento da perda de substância econômica “impairment” de empreendimento hoteleiro bem como os critérios contábeis adotados e respectivas divulgações.

O Comitê recebeu diretamente do diretor-presidente as informações sobre os impactos da COVID-19 nos negócios, acompanhando mensalmente os efeitos financeiros e contábeis e as práticas e medidas de proteção adotadas pela Companhia.

4. PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, supervisionou a elaboração e a auditoria das Demonstrações Financeiras, do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório Anual da Administração, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Considerando todas as análises, estudos e debates realizados no transcorrer das reuniões e dos trabalhos de acompanhamento e supervisão efetuados pelo Comitê quanto ao fechamento das demonstrações financeiras, incluindo-se as informações prestadas pela gestão da Companhia e seus Auditores Independentes, o Comitê de Auditoria julga que todos os fatos relevantes estão adequadamente divulgados nas Demonstrações Financeiras auditadas relativas a 31/12/2020, razão pela qual recomenda sua aprovação pelo Conselho de Administração.

São Paulo, 17 de março de 2021.

Membros:

_____
Andriei José Beber
Coordenador do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

_____
Ronaldo Caselli
Membro do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

_____
Maria Helena Pettersson
Membro independente especialista do Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 17 de março de 2021.

_____
Andriei José Beber
Coordenador do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

_____
Ronaldo Caselli
Membro do Comitê de Auditoria e Presidente do Conselho de Administração

_____
Maria Helena Pettersson
Membro especialista do Comitê de Auditoria

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 demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, 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, 17 de março de 2021.

_____
JOSEPH MEYER NIGRI
Cargo: Diretor Presidente

_____
FABIO VILLAS BÔAS
Cargo: Diretor Vice Presidente Institucional

_____
ROMEO DEON BUSARELLO
Cargo: Diretor Vice Presidente de Inovação e Transformação Digital

_____
JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR
Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

_____
ALEXANDRE FIRMO MANGABEIRA ALBERNAZ
Cargo: Diretor de Incorporação

_____
DOUGLAS DUARTE
Cargo: Diretor Comercial

_____
FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA
Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

_____
IVAM MARCELO TORRES
Cargo: Diretor Administrativo e de Controladoria

_____
JOELSON DE OLIVEIRA SANTOS
Cargo: Diretor Técnico

_____
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 parecer dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, 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, 17 de março de 2021.

_____
JOSEPH MEYER NIGRI
Cargo: Diretor Presidente

_____
FABIO VILLAS BÔAS
Cargo: Diretor Vice Presidente Institucional

_____
ROMEO DEON BUSARELLO
Cargo: Diretor Vice Presidente de Inovação e Transformação Digital

_____
JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR
Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

_____
ALEXANDRE FIRMO MANGABEIRA ALBERNAZ
Cargo: Diretor de Incorporação

_____
DOUGLAS DUARTE
Cargo: Diretor Comercial

_____
FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA
Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

_____
IVAM MARCELO TORRES
Cargo: Diretor Administrativo e de Controladoria

_____
JOELSON DE OLIVEIRA SANTOS
Cargo: Diretor Técnico

_____
RENATO MEYER NIGRI
Cargo: Diretor de Novos Negócios