



TECNISA S.A.

Companhia Aberta - CNPJ nº 08.065.557/0001-12

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2021

São Paulo, 23 de Março de 2022. **Mensagem da Administração:** Os desafios no ano de 2021 foram muitos: (i) retomar lançamentos em meio a uma pandemia que já durava mais de um ano e que continuava gerando restrições na operação dos estandes de vendas; (ii) incremento de mais de 7 pontos percentuais na taxa SELIC ao longo do ano para conter o aumento da inflação em decorrência de estímulos fiscais e monetários; (iii) custos de construção pressionados pela elevação dos preços das commodities e desvalorização cambial, com o Índice Nacional de Custos da Construção ("INCC") chegando a atingir 17% no acumulado de 12 meses; (iv) obtenção de aprovações de projetos no contexto de restrições e alongamento dos prazos nos órgãos públicos; (v) concorrência com maior volume de lançamentos. Em paralelo a isso, em Junho de 2021 foi sancionada a lei que alterou as diretrizes da Operação Urbana da Água Branca, reduzindo o preço dos Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPACS") necessários para continuidade do desenvolvimento do projeto Jardim das Perdizes. Em Agosto de 2021, porém, uma liminar suspendeu a eficácia da referida lei. A despeito dessas dificuldades, a TECNISA manteve o foco em sua estratégia de crescimento e apresentou ao mercado **Lançamentos** de R\$ 843 milhões em Valor Geral de Vendas ("VGV"), distribuídos em 5 projetos na cidade de São Paulo/SP. Essa cifra representa o maior volume de lançamentos desde 2013, marcando uma etapa importante da estratégia de crescimento da Companhia. As **Vendas Líquidas** somaram R\$ 276 milhões, parte TECNISA, apresentando uma Venda sobre Oferta ("VSO") de 23%, impactado pela piora na conjuntura econômica e setorial. Com isso, o **Estoque a Valor de Mercado** encerrou o ano em R\$ 903 milhões, com 6% relativos a unidades de obras concluídas. Com ampliação na compra de terrenos, foi adicionado a **Carteira de Terrenos** o VGV potencial de R\$ 459 milhões, contribuindo para que a Companhia encerrasse o ano com VGV potencial de R\$ 5 bilhões. No ano também foram alienados 4 terrenos não estratégicos por R\$ 34 milhões, parte Tecnisa. A **Receita Líquida** no exercício foi de R\$ 141 milhões, ante R\$ 174 milhões no ano anterior, uma redução de 19% que é explicada (i) pelo menor volume de vendas de unidades prontas, dada a redução dos estoques prontos disponíveis para venda; e (ii) pela concentração de

lançamentos nos últimos 5 meses do ano, de modo que não iniciaram obras, deixando de contribuir para o recultamento da Companhia. Com poucos projetos em andamento contribuindo para o resultado, o **Lucro Bruto** totalizou R\$ 8 milhões em 2021, com Margem Bruta Ajustada de 14,7%. Mesmo em um cenário inflacionário, a Companhia manteve as **Despesas Gerais e Administrativas** sob controle, totalizando R\$ 64 milhões no ano, redução de 2% em relação a 2020 frente a uma inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") de 10%. No entanto, o aumento das taxas de juros e da inflação impactaram o **Resultado Financeiro**, que encerrou 2021 com uma despesa de R\$ 53 milhões, aumento de 186% em relação a 2020. Com efeito, o **Resultado Líquido** do exercício foi um prejuízo de R\$ 185 milhões, justificado (i) pelo baixo volume de lançamentos em anos anteriores, prejudicando a diluição de custos fixos; bem como (ii) pelo acordo judicial comunicado no Fato Relevante de 27 de maio de 2021, evento não recorrente que gerou prejuízo de R\$ 42 milhões. Dada a contabilidade do setor, que reconhece os resultados das vendas de acordo com o percentual de evolução financeira dos empreendimentos, espera-se que o retorno à lucratividade da Companhia seja gradual com a continuidade dos lançamentos, aumento das vendas e início das obras. Com desembolso de R\$ 71 milhões em compra de terrenos e impactado também pelo acordo judicial citado anteriormente, a Companhia encerrou 2021 com uma **Posição Consolidada de Caixa** de R\$ 176 milhões, montante 4 vezes superior às Dívidas Vincendas no curto prazo de R\$ 42 milhões, o que dá conforto financeiro neste início de ciclo de obras. Adicionalmente, destacamos a existência de R\$ 56 milhões em **Carteira de Recebíveis Performados** que podem ser securitizados para reforço da posição de caixa e redução do endividamento líquido, que atualmente representa 58% do Patrimônio Líquido. Cabe destacar que, em Outubro de 2021, a TECNISA alterou sua sede social para a Torre Continental do bairro Jardim das Perdizes. Além da economia com gastos de locação em relação à sede anterior, a mudança é motivo de orgulho por se tratar de um produto que é um marco na história da Companhia. O ano de 2022 iniciou em um ambiente ainda mais desafiador. Há riscos associados a: (i) impactos da guerra entre Rússia e

Ucrânia, com implicações na inflação de commodities, no crescimento do PIB nacional e mundial e expectativa de mais aumento de juros; (ii) eleições presidenciais, que costumam gerar incertezas e instabilidades no mercado, reduzindo a confiança do consumidor na aquisição de imóveis para moradia ou investimento; bem como (iii) risco de novas variantes da COVID-19, conforme se pode observar com o aumento no número contágios ao redor do mundo. Para superar este cenário, sob a liderança do Sr. Fernando Tadeu Perez, que assumiu a posição de CEO em Novembro de 2021, a Companhia vem tomando medidas para melhoria da eficiência e retorno à lucratividade. Como exemplo, houve readequação da estrutura administrativa com redução do quadro de pessoal em cerca de 30% e renegociação de contratos com fornecedores, sem prejuízo do pleno funcionamento das operações da Companhia. Com uma estrutura mais enxuta, racionalização das atividades e otimização de processos, espera-se um ganho de eficiência que contribuirá para o resultado do ano. Também é de se esperar um aumento no volume de vendas por meio de reforço das campanhas de marketing e incentivos aos corretores (a exemplo da Convenção de Vendas realizada em Fevereiro). Com isso, a Administração segue confiante na continuidade de lançamentos, com destaque para os projetos a serem lançados no Jardim das Perdizes e na região dos Jardins (na Alameda Lorena). Agradecemos o apoio e direcionamento recebido do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Comitê de Auditoria, assim como a confiança em nós depositada pelos nossos acionistas, colaboradores, clientes, parceiros e fornecedores. **A Administração, Relacionamento com Auditores Independentes:** Durante o exercício de 2021 informamos que os auditores independentes da sociedade Ernst & Young Auditores Independentes S.S. não prestaram outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, de 07 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no Relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Balanças patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 (Em milhares de reais - R\$)											
ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO CIRCULANTE	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020			31/12/2021	31/12/2020		
CIRCULANTE											
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	84.981	98.684	103.863	101.813	Emprestimos e financiamentos	10	10.067	29.052	10.521	29.729
Títulos e valores mobiliários	4.2	59.308	141.148	71.145	141.889	Debêntures	10	31.360	21.839	31.360	21.839
Contas a receber de clientes	5	-	-	30.556	47.172	Fornecedores		1.628	1.182	9.814	8.116
Créditos diversos		26.368	6.840	26.870	24.122	Impostos e contribuições a recolher		1.510	1.227	2.329	2.657
Imóveis a comercializar	6	-	-	520.421	376.296	Salários a pagar e encargos a recolher		12.785	9.716	17.404	14.586
Despesas antecipadas		71	40	1.224	512	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	22	1.642	-	1.642	-
Impostos a recuperar		5.293	3.141	13.811	12.626	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	1.790	59.011
Total do ativo circulante		176.021	249.853	767.890	704.430	Partes relacionadas	7	259.803	254.851	92.246	89.632
NÃO CIRCULANTE						Parceiros em negócios	8	-	-	28.675	26.700
Títulos e valores mobiliários	4.2	951	56.339	951	56.339	Adiantamentos de clientes	12	-	-	22.537	7.252
Contas a receber de clientes	5	-	-	37.975	126.464	Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	-	2.165	2.495
Imóveis a comercializar	6	-	-	36.299	115.132	Impostos e contribuições com recolhimento diferido	14	-	-	1.119	2.084
Impostos a recuperar	7	4.218	6.119	9.895	10.971	Aquisição de participação societária a pagar		11.882	11.696	11.882	11.696
Partes relacionadas	8	74.541	230.518	6.070	10.732	Outras contas a pagar	13.b	-	-	4.781	8.234
Parceiros em negócios	7	14.158	23.545	63.076	86.498	Outras contas a pagar		316	1.326	6.274	15.838
Outras contas a receber		12.721	12.007	17.889	21.269	Total do passivo circulante		330.993	330.889	244.539	299.867
Investimentos	9.a	1.179.592	1.105.862	589.630	583.615	NÃO CIRCULANTE					
Imobilizado		3.751	4.253	13.117	9.945	Emprestimos e financiamentos	10	7.500	144.256	16.637	145.963
Intangível		13.528	18.412	13.616	18.412	Debêntures	10	502.963	321.591	502.963	321.591
Total do ativo não circulante		1.303.460	1.457.055	788.518	1.039.377	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	1.903	-
						Provisão para plano de incentivo a longo prazo	22	-	13.500	-	13.500
						Adiantamentos de clientes	12	-	-	47.482	30.227
						Provisão para riscos	13.a	4.623	3.339	63.293	103.361
						Provisão para garantia	13.b	-	-	2.106	2.795
						Participações em consórcios		-	-	1.635	3.917
						Impostos e contribuições com recolhimento diferido	14	-	-	1.390	5.586
						Provisão para perda em investidas	9.a	41.066	115.680	2.049	1.547
						Outras contas a pagar		2.087	1.940	11.177	24.181
						Total do passivo não circulante		558.239	600.306	650.635	652.668
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	16.a	1.868.316	1.868.316	1.868.316	1.868.316
						Gastos com emissão de ações	16.b	(39.682)	(39.682)	(39.682)	(39.682)
						Prejuízos acumulados	16.e	(1.238.385)	(1.052.921)	(1.238.385)	(1.052.921)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		590.249	775.713	590.249	775.713
						Patrimônio líquido atribuído aos não controladores		-	-	70.985	15.559
						Total do patrimônio líquido		590.249	775.713	661.234	791.272
						TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.479.481	1.706.908	1.556.408	1.743.807

TOTAL DO ATIVO 1.479.481 1.706.908 1.556.408 1.743.807
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado para o exercício findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (valores expressos em de reais, exceto prejuízo por ação, em reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional líquida	17	-	-	140.964	174.171
Custo das vendas e dos serviços	17	-	-	(132.760)	(190.331)
Lucro (Prejuízo) Bruto		-	-	8.204	(16.160)
Recargas (Despesas) Operacionais					
Comerciais	18	-	-	(32.425)	(18.277)
Gerais e administrativas	19	(28.107)	(28.632)	(50.957)	(48.463)
Honorários da administração	7	(13.557)	(17.227)	(13.557)	(17.227)
Outras recargas (despesas) operacionais, líquidas	21	(23.556)	(40.078)	(72.326)	(87.856)
Equivalência patrimonial	9.c	(44.435)	(35.412)	32.951	45.422
		(109.655)	(121.349)	(136.314)	(126.401)
Prejuízo Operacional antes do Resultado Financeiro		(109.655)	(121.349)	(128.110)	(142.561)
Resultado Financeiro					
Despesas financeiras	20	(85.088)	(51.653)	(81.488)	(45.130)
Recargas financeiras	20	10.018	8.150	28.448	26.584
		(75.070)	(43.503)	(53.040)	(18.546)
Prejuízo antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(184.725)	(164.852)	(181.150)	(161.107)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	14	-	-	(7.037)	(4.349)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	14	-	-	2.546	(1.419)
Prejuízo do Exercício		(184.725)	(164.852)	(185.641)	(166.875)
Prejuízo do Período Atribuível a:					
Acionistas				(184.725)	(166.852)
Participação dos não controladores				(916)	(2.023)
				(185.641)	(166.875)
Prejuízo por Ação Atribuível aos Acionistas					
Básico	28	(2.50920)	(2.23926)	(2.52165)	(2.26674)
Diluído	28	(2.50920)	(2.23926)	(2.52165)	(2.26674)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente para o exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo do exercício		(184.725)	(164.852)	(185.641)	(166.875)
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício		(184.725)	(164.852)	(185.641)	(166.875)
Resultado abrangente do período atribuível a					
Acionistas				(184.725)	(166.852)
Participação dos não controladores				(916)	(2.023)
				(185.641)	(166.875)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Demonstrações do valor adicionado para o exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita				
Receita bruta de imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	146.363	180.647
Reversão (provisão) para crédito com perda esperada	-	-	330	(1.695)
	-	-	146.693	178.952
Insunhos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(120.139)	(150.084)
Serviços de terceiros	(4.528)	(3.631)	(10.426)	(5.407)
Outras despesas operacionais	(25.307)	(42.261)	(121.286)	(155.892)
	(29.835)	(45.892)	(251.851)	(311.383)
Valor adicionado (consumido) bruto			(29.835)	(45.892)
Retenções				
Depreciação e amortização	(7.141)	(6.942)	(11.909)	(7.283)
Valor adicionado (consumido) líquido			(36.976)	(52.834)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(44.435)	(35.412)	32.951	45.422
Receitas financeiras	10.018	8.150	28.448	26.584
	(34.417)	(27.262)	61.399	72.006
Valor adicionado (consumido) total a distribuir			(71.393)	(80.096)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos (exceto INSS)	22.504	28.848	32.245	37.053
Remuneração direta	23.517	16.289	35.341	24.519
Benefícios	4.235	4.016	4.251	4.056
FOTs	1.394	746	1.394	752
Outros	(6.642)	7.797	(8.741)	7.726
Impostos, taxas e contribuições federais (inclusive INSS)	5.058	3.911	13.660	14.764
Impostos municipais	-	-	1.534	1.491
Juros e encargos financeiros e outros	85.088	51.653	81.488	45.130
Aluguel	682	344	1.046	729
Prejuízo do exercício	(184.725)	(164.852)	(185.641)	(166.875)
	(71.393)	(80.096)	(55.668)	(67.708)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 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 Nicolas Boer, 399 - Jardim das Perdizes, 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 de administração para aumento da liquidez (controladora):** Em 31 de dezembro de 2021, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$154.972 (R\$81.036 em 31 de dezembro 2020), sendo representado substancialmente pelos saldos de partes relacionadas. No consolidado, o balanço patrimonial apresenta excesso de ativo circulante sobre o passivo circulante de R\$523.351 (R\$404.563 em 31 de dezembro de 2020), 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



Mais construtora por m²

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo não circulante				
Parceiros em Negócios				
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.500	-	1.500	-
Br Corp Empreendimento Ltda.	-	-	8.872	8.872
Cyrela Brazzi Realty S.A. Empreend. e Participações	-	-	297	3.189
Cyrela Tecnica Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Ferraz Bueno Administração e Part.	-	-	4.212	-
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	848	848
Integral Engenharia Ltda.	-	-	15.852	15.852
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	426	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	10.347	13.480	8.246	18.311
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	2.311	10.065	2.311	10.065
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	18.115	18.115
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	2.063	2.063
	<u>14.158</u>	<u>23.545</u>	<u>63.076</u>	<u>86.498</u>

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos a parceiros de negócios de R\$141.836, sendo provisionado o montante R\$6.139 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e R\$2.056 em 31 de dezembro de 2020, e R\$133.041 em exercício anterior, conforme descrito na nota nº 21, demonstrado na movimentação acumulada abaixo:

	Empréstimos e correções		Provisão para perda		Saldo líquido em 31/12/2021
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	
Ativo não circulante					
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.617	(23.489)	(11.128)	-	-
Petrarn Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	42.565	(25.372)	(8.947)	8.246	-
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	185.673	(65.538)	(117.824)	2.311	-
	<u>274.877</u>	<u>(122.484)</u>	<u>(141.836)</u>	<u>10.557</u>	<u>10.557</u>

b) Informações sobre as investidas

	31/12/2021					31/12/2020				
	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)	70,00%	30.641	(21)	21.449	(15)	89.647	(228)	78.154	(199)	
Batistas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.632	(1.083)	28.629	(1.083)	40.207	(12.868)	40.203	(12.867)	
Belmont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	36.292	(6.645)	36.288	(6.644)	(40)	(40)	-	(40)	
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(219)	(*)	(219)	(*)	(656)	(*)	(656)	
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.506	(45.292)	23.504	(45.287)	(*)	(11.043)	(*)	(11.042)	
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(47)	(*)	(47)	(*)	(385)	(*)	(385)	
Campbell Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.043	(18)	14.042	(18)	(*)	(7)	(*)	(7)	
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.033	(1.069)	13.032	(1.069)	14.101	(3.758)	14.100	(3.758)	
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.811	157	10.810	157	10.653	550	10.652	550	
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.404	(3.743)	21.402	(3.743)	19.685	(1.005)	19.683	(1.005)	
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	(*)	-	(*)	-	
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(72)	(*)	(72)	(*)	(1.788)	(*)	(1.788)	
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.927	(1.274)	24.925	(1.274)	25.622	(754)	25.619	(754)	
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.880	(3.671)	13.879	(3.671)	17.552	(3.119)	17.550	(3.119)	
Entrerios Invest. Imob. Ltda. (iii)	99,99%	(*)	(2)	(*)	(2)	8.292	(1.766)	8.291	(1.766)	
Esses Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(482)	(*)	(482)	(*)	-	(*)	-	
Fremont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	26.502	(3.238)	26.499	(3.238)	(*)	-	(*)	-	
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.016)	(*)	(1.016)	(*)	(2.642)	(*)	(2.642)	
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	250	(504)	250	(504)	(*)	(342)	(*)	(342)	
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	31.591	(2.328)	31.588	(2.328)	28.991	(459)	28.988	(459)	
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.265	(3.707)	14.264	(3.707)	15.578	(1.404)	15.576	(1.404)	
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.803	(156)	11.802	(156)	11.957	(1.707)	11.957	(1.707)	
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(545)	(*)	(545)	(*)	(129)	(*)	(129)	
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(26)	(*)	(26)	(*)	(1.447)	(*)	(1.447)	
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(538)	(*)	(538)	(*)	(3.180)	(*)	(3.180)	
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(519)	(*)	(519)	(*)	(4.290)	(*)	(4.290)	
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.076)	(*)	(1.076)	(*)	(5.416)	(*)	(5.415)	
Mania Invest. Imob. Ltda.	99,99%	18.215	(2)	18.213	(2)	19.999	(2)	19.999	(2)	
Marounne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(254)	(*)	(254)	(*)	(1.806)	(*)	(1.806)	
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.208	(1.249)	6.207	(1.249)	7.457	(1.877)	7.456	(1.877)	
Milão Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.076	(7)	16.074	(7)	(*)	-	(*)	-	
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(213)	(*)	(213)	(*)	(1.177)	(*)	(1.177)	
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(509)	(*)	(509)	(*)	(594)	(*)	(594)	
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.319	(386)	24.317	(386)	22.585	(327)	22.583	(327)	
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	40.488	(1.785)	40.484	(1.785)	(*)	(53)	(*)	(53)	
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	59	891	59	891	(*)	(3.048)	(*)	(3.048)	
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	30.542	(879)	25.961	(747)	85,00%	31.421	(1.136)	26.708	(966)
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(71)	(*)	(71)	(*)	(37)	(*)	(37)	
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.956	(299)	7.955	(299)	8.254	205	8.253	205	
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(2)	(*)	(2)	(*)	(627)	(*)	(627)	
SW20 Empreend. Imob. Ltda. (ii)	99,99%	15.324	5.605	15.322	5.604	3.092	(2.979)	3.092	(2.979)	
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.489	466	6.488	466	9.719	9.498	9.718	9.497	
Tecnisa Eng e Comércio Ltda.	99,99%	62.192	6.363	62.186	6.362	55.831	(9.323)	55.825	(9.322)	
Toledo Invest. Imob. Ltda.	80,00%	19.753	340	15.802	272	80,00%	69.911	(1.761)	55.929	(1.409)
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	(749)	(*)	(749)	(*)	114	(*)	114	
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.098	(1.306)	7.097	(1.306)	99,99%	8.404	(546)	8.403	(546)
Demais SPEs (****)		44.426	(17.960)	42.264	(7.163)	43.302	(13.866)	41.045	(13.255)	
				<u>580.792</u>	<u>(78.268)</u>		<u>515.807</u>	<u>(82.543)</u>		
Sociedades controladas em conjunto:										
BRCI 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (****) (iii)	70,00%	31.402	(4.036)	25.339	(1.425)	70,00%	5.272	(87)	5.278	(61)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	179.100	22.288	44.775	11.072	25,00%	134.808	2.372	33.702	593
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	23.848	30.831	30.831	(11)	57,50%	23.567	(24)	30.670	(14)
Porto Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	66.657	51.973	37.590	20.571	20,00%	82.919	26.855	31.259	5.371
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	78.002	(9.022)	39.021	(4.511)	50,00%	67.026	(3.368)	43.513	(1.684)
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	293.040	13.790	352.466	7.392	57,50%	329.242	78.405	377.402	42.383
Demais SPEs (****) (iv)		68.821	441	38.005	208		76.728	(4.766)	40.983	(2.157)
				<u>(a) 568.007</u>	<u>33.833</u>		<u>(a) 562.807</u>	<u>47.131</u>	<u>(a) 562.807</u>	<u>47.131</u>
				<u>1.148.799</u>	<u>(44.435)</u>		<u>1.078.614</u>	<u>(35.412)</u>	<u>1.078.614</u>	<u>(35.412)</u>
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	37.316	1.792	18.658	896	50,00%	35.524	356	17.762	178
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	4.022	(648)	2.011	(324)	50,00%	4.670	(1.046)	2.335	(523)
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Demais SPEs (****)		1.659	-	737	(76)	1.458	(271)	711	(137)	
				<u>(b) 21.406</u>	<u>496</u>		<u>(b) 20.808</u>	<u>482</u>	<u>(b) 20.808</u>	<u>482</u>
Propriedade para Investimento:										
Rodes Invest. Imob. Ltda.	99,99%	217	-	217	-	-	-	-	-	-
				<u>(c) 217</u>	<u>-</u>		<u>(c) 217</u>	<u>-</u>	<u>(c) 217</u>	<u>-</u>
				<u>(a)+(b)+(c)589.630</u>	<u>34.322</u>		<u>(a)+(b)583.615</u>	<u>46.649</u>	<u>(a)+(b)583.615</u>	<u>46.649</u>

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de dezembro de 2021. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$41.066 (R\$115.680 em 31 de dezembro de 2020) e no consolidado R\$2.049 (R\$1.547 em 31 de dezembro de 2020) na rubrica "provisão para perda em investidas". (**) Empresas com renensuração de investimento, constituída em outubro de 2015, para R\$5.568 (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 2021 R\$114.479 (R\$110.360 em 31 de dezembro de 2020) para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (***) Empresa com renensuração de investimento no total de R\$21.337, sendo constituída R\$4.729 em dezembro de 2018, e R\$16.608 em julho de 2019 Pucon Investimentos Imobiliários S.A., sendo amortizado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 R\$17.549 (R\$9.868 em 31 de dezembro de 2020). (****) Empresa com mais valia de investimento no total de R\$3.362 sendo constituída R\$2.497 em dezembro de 2020, e R\$865 no exercício de 2021 BRCI Investimentos Imobiliários Ltda. (****) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento. (i) A Companhia reconheceu em 19 de fevereiro de 2021 a alienação de 15.456.072 quotas correspondentes a 17,1794% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de venda foi de R\$14.661, gerando uma perda de R\$739 (nota 16). A Companhia reconheceu em 22 de fevereiro de 2021, por meio do instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação a alienação de 4.070.000 quotas correspondentes a 4,540% de participação da SCP, cujo preço de venda foi de R\$4.070, não havendo impacto no resultado. A Companhia reconheceu em dezembro de 2021, por meio do instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação a alienação de 46.230.000 quotas correspondentes a 45,105% de participação da SCP, cujo preço de venda foi de R\$46.230, sendo recebido R\$39.614 a vista e saldo remanescente em oito parcelas de R\$827, não havendo impacto no resultado. (ii) A Companhia reconheceu em 03 de maio de 2021 a alienação de 13.904.972 quotas correspondentes a 99,99% de participação na empresa SW20 Itatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., deixando de ser qualificado dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$4.000, sendo recebido no exercício R\$2.784, o saldo remanescente será recebido em quatro parcelas corrigidas por IPCA. (iii) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento. (iv) A Companhia reconheceu em 07 de maio de 2021 a alienação de 13.248.111 quotas correspondentes a 99,99% de participação na empresa Entrerios Investimentos Imobiliários Ltda., deixando de ser qualificado dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$9.348, sendo recebido no exercício R\$289 o saldo remanescente será mediante permuta financeira, gerando uma perda de (R\$137), sendo um ganho R\$901 (nota 21), e baixa (R\$1.038) de custos financeiros capitalizado

(nota 20). O acervo líquido vendido era constituído, substancialmente por terreno. (v) A Companhia reconheceu em 01 de julho de 2021 a alienação de 48.999 quotas correspondentes a 49,00% de participação na empresa Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda., cujo preço de venda foi de R\$49.000, recebido a vista em moeda corrente dentro do período, gerando uma perda de (R\$81) nota 21. c) **Movimentação dos investimentos:** A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, e de 2020 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial (líquido da provisão para perda em investidas)	990.182	1.090.584	582.068	624.523
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	163.176	76.290	7.289	220
Aumento (redução) de capital mediante a conversão de partes relacionadas	173.961	(15.379)	13.505	88
Aumento de investimento por aquisição - nota 9 b (ii)	-	11.304	-	3.752
Propriedade para Investimento	-	-	217	-
Mais Valia - nota 9.b (****)	865	1.587	865	1.587
Baixa de investimento por venda - nota 9.b (i),(ii),(iii) e (iv)	(77.351)	4	-	-
Eleito desconsolidação	-	-	(75)	-
Resultado de equivalência patrimonial (ii)	(44.435)	(35.412)	32.951	45.422
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(35.309)	(65.160)	(35.309)	(61.525)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(24.308)	(28.673)	(3.508)	(3.084)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	3.545	(14.821)	(1.378)	1.227
Amortização da renensuração - nota 21	(11.800)	(



Mais construtora por m²

continuação **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020** (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	1.309	3.893
Imposto de renda e contribuição social	1.200	3.777
	2.509	7.670
Circulante	1.119	2.084
Não circulante	1.390	5.586

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	146.881	180.647
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	2.546	(1.419)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(7.037)	(4.349)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a)	(4.491)	(5.768)

(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 2,93% e 3,19%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(184.725)	(164.852)
Alíquota - 34%	62.807	56.050
Efeitos tributários de (exclusões) adições:		
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(16.552)	(22.146)
Sobre receitas não tributáveis (d)	9.311	4.538
Sobre equivalência patrimonial	(15.108)	(12.040)
Crédito fiscal não contabilizado (b)	40.458	26.402

(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\$1.782.920, até de 31 de dezembro de 2021 (sendo R\$1.658.262 bilhão até 31 de dezembro de 2020). (c) Os principais itens de efeitos tributários de despesas não dedutíveis, quando aplicável, são: amortização de renúnciação 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 trabalhistas.

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

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

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	93.924	-
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(69.599)	-
(j) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incipientes. (ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos futuros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, nem provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra. Por não se tratar de uma informação contábil é uma informação não auditada. b) Outras informações sobre obras em andamento: A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPD 04), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2021, e é assim apresentada:		

	R\$	
	31/12/2021	31/12/2020
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	93.924	-
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(69.599)	-
(j) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incipientes. (ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos futuros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, nem provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra. Por não se tratar de uma informação contábil é uma informação não auditada. b) Outras informações sobre obras em andamento: A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPD 04), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2021, e é assim apresentada:		

Empreendimentos imobiliários em construção:

	R\$	
	31/12/2021	31/12/2020
Receita de imóveis estoque a vender	254.019	150.217
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	(56.293)	(56.293)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	93.924	-
(*) As informações sobre receita de imóveis vendidos a apropriar e receita contratada de imóveis vendidos não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva. Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2021, estão demonstrados a seguir:		

	R\$	
	31/12/2021	31/12/2020
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	65.718	-
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	109.075	-
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	174.793	-
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	41.738	-
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	69.599	-
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	111.337	-
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	286.130	-

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

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO: a) Capital social

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Meyer Joseph Nighi e família	22.114.112	30,0	19.001.772	25,8
Outros acionistas	51.505.118	70,0	54.617.458	74,2
	73.619.230	100,0	73.619.230	100,0

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações. b) **Gastos com emissão de ações:** Do montante de R\$39.682, R\$17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia, e R\$22.088 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 2021 e de 2020. 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 20 da Lei nº 6.404/76. Em função dos prejuízos apurados, não houve proposta de dividendos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

e) **Outros ajustes de reorganização societária:** Ajuste de R\$739 na rubrica de prejuízos acumulados em reflexo da alienação de cotas da empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda. (nota 9.b.i).

17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional líquida	111.836	125.587
Com venda de imóveis	9.956	23.372
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	25.089	31.688
Com prestação de serviços	(518)	-
Ajuste a valor presente	(5.399)	(6.476)
Impostos sobre as vendas	140.964	174.171
Receita operacional líquida	(94.519)	(116.924)
Custo das vendas e dos serviços (b)	(5.524)	(18.477)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(20.098)	(14.674)
Custo dos serviços prestados	(12.619)	(40.256)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	(192.760)	(199.311)
Custo das vendas e dos serviços	(207.901)	(263.418)
(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\$9.956, R\$2.058 estão contabilizados na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 5), R\$4.169 em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$3.729 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R\$23.372, R\$16.649, R\$3.553 e R\$3.170 respectivamente em 31 de dezembro de 2020). E uma reversão para distratos de clientes em "Custo das vendas e dos serviços" no montante de R\$5.524 sendo contabilizado rubrica de "Imóveis a comercializar" (conforme descrito na nota nº 6), sendo R\$18.477 respectivamente em 31 de dezembro de 2020.		

18. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Publicidade e propaganda	(21.588)	(14.644)
Depreciação e baix obra	(6.540)	(937)
Manutenção de estandes de venda	(1.173)	(2.098)
Comissões sobre vendas	(32.425)	(18.277)

(i) Conforme mencionado na nota explicativa 21.d, a Companhia reconheceu o cancelamento da incorporação do empreendimento MontKlabim, com impacto de (R\$59) referente a baixa com gastos de construção de Stand.

19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pessoal	(13.660)	(15.290)	(23.463)	(23.512)
Ocupação	(1.174)	(774)	(1.762)	(1.132)
Utilidades e serviços	(3.445)	(3.162)	(6.594)	(6.899)
Serviços de terceiros	(4.528)	(3.631)	(10.426)	(5.407)
Consumo diversor	-	(644)	(644)	(2.12)
Marketing institucional	(3)	(132)	(5)	(133)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(2.473)	(2.609)	(4.903)	(6.926)
Outras despesas gerais administração	(2.824)	(3.034)	(3.160)	(1.842)
	(28.107)	(28.632)	(50.957)	(48.463)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo	2.849	94.981	103.863	103.863
Caixa e equivalentes - Nota 4.1	Nível 2	60.259	60.259	72.096
Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2	Nível 2	-	-	68.531
Contas a receber - Nota 5	Nível 2	74.541	74.541	6.070
Partes relacionadas - Nota 7	Nível 2	14.158	14.158	63.076
Parceiro em negócio - Nota 8		233.939	233.939	313.636

Passivo

Empréstimos e financiamentos - Nota 10	Nível 2	17.567	17.854	27.158	27.445
Debêntures - Nota 10 (i)	Nível 2	534.323	537.075	534.323	537.075
Fornecedores	Nível 2	1.628	1.628	9.814	9.814

Contas a pagar por aquisições de imóveis - Nota 11

Partes relacionadas - Nota 7	Nível 2	-	-	3.693	3.693
Parceiro em negócio - Nota 8	Nível 2	259.803	259.803	92.246	92.246
Plano de incentivo a longo prazo - Nota 23	Nível 2	1.342	1.342	1.342	1.342

(*) Valor justo por meio do resultado. (**) Custo amortizado.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo	2.849	94.981	103.863	103.863
Caixa e equivalentes - Nota 4.1	Nível 2	60.259	60.259	72.096
Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2	Nível 2	-	-	68.531
Contas a receber - Nota 5	Nível 2	74.541	74.541	6.070
Partes relacionadas - Nota 7	Nível 2	14.158	14.158	63.076
Parceiro em negócio - Nota 8		233.939	233.939	313.636

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo	17.567	17.854	27.158	27.445
Empréstimos e financiamentos - Nota 10	Nível 2	17.567	17.854	27.158
Debêntures - Nota 10 (i)	Nível 2	534.323	537.075	534.323
Fornecedores	Nível 2	1.628	1.628	9.814

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pessoal	(13.660)	(15.290)	(23.463)	(23.512)
Ocupação	(1.174)	(774)	(1.762)	(1.132)
Utilidades e serviços	(3.445)	(3.162)	(6.594)	(6.899)
Serviços de terceiros	(4.528)	(3.631)	(10.426)	(5.407)
Consumo diversor	-	(644)	(644)	(2.12)
Marketing institucional	(3)	(132)	(5)	(133)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(2.473)	(2.609)	(4.903)	(6.926)
Outras despesas gerais administração	(2.824)	(3.034)	(3.160)	(1.842)
	(28.107)	(28.632)	(50.957)	(48.463)

CONSELHO FISCAL		
André Coji	Susana Hanna Stiphan Jabra	Magali Rogéria de Moura Leite

DIRETORIA		
Flávio Vidgal de Capua Diretor Financeiro e de Relação com Investidores		

CONTADOR		
Alexandre de Souza Domingos CRC ISP 238958/O-6		

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 2021; (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 2021, e (iii) da proposta da administração da Companhia para a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as disposições legais e compreendem: (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.		

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas		
André Coji		

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 2021, do total de R\$140.964 mil de receita operacional líquida consolidada, o montante de R\$111.836 mil advém da receita com venda de imóveis, a qual é oriunda da operação de incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo registrada quando há a transferência de controle do bem ao longo do tempo em que a construção avança (*over time method*). Adicionalmente, as contas em conjunto, auferiram resultados oriundos da mesma operação de incorporação, sendo registrado o resultado de equivalência patrimonial no montante de (R\$44.435) mil e (R\$34.323) mil, na controladora e consolidada, respectivamente. 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 fato do 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

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos (i)	(83.851)	(48.696)	(78.184)	(39.001)
Despesas bancárias	(1.030)	(1.237)	(2.283)	(2.002)
Outras despesas financeiras	(85.088)	(51.653)	(81.488)	(45.130)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	7.844	7.611	8.818	7.653
Varição monetária ativa e juros	-	-	14.575	11.001
Juros e atualização sobre empréstimos	75	8	75	8
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	693	3.520
Outras receitas financeiras	2.099	531	4.287	4.402
	10.018	8.150	28.448	26.584

☆ continuação

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar:** Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2021, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$556.720 mil, representando 36% do total do ativo consolidado. O saldo corresponde a imóveis concluídos e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A diretoria avalia, periodicamente, o valor realizável líquido 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 realizável líquido 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 diretoria, na determinação das bases comparativas. Como nossa auditoria conduziu esse assunto: Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação das premissas utilizadas pela diretoria para o teste do valor realizável líquido 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 diretoria, 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 realizável líquido de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos os critérios e premissas do valor realizável líquido de imóveis a comercializar, adotados pela diretoria, 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 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria 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 diretoria 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A diretoria 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 diretoria 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 diretoria 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 os 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 diretoria. • Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 eventuais 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, 23 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
 Auditores Independentes S.S.
 CRC-2SP034519/O-6
Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
 Contador CRC-1SP209240/O-7



TCSA
 B3 LISTED NM

IBRA B3

ICON B3

IGCT B3

IGC B3

IGC-NM B3

IMOB B3

ITAG B3

SMLL B3