

Tecnisa S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2021 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

São Paulo, 23 de Março de 2022

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2021

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 à **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, 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 recebimento 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\$ 75 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 Corporativa 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.

TECNISA S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020			31/12/2021	31/12/2020		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	84,981	98,684	103,863	101,813	Empréstimos 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		<u>176,021</u>	<u>249,853</u>	<u>767,890</u>	<u>704,430</u>	Partes relacionadas	7	259,803	254,851	92,246	89,632
NÃO CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE					
Títulos e valores mobiliários	4.2	951	56,339	951	56,339	Parceiros em negócios	8	-	-	28,675	26,700
Contas a receber de clientes	5	-	-	37,975	126,464	Adiantamentos de clientes	12	-	-	22,537	7,252
Imóveis a comercializar	6	-	-	36,299	115,132	Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	-	2,165	2,495
Impostos a recuperar		4,218	6,119	9,895	10,971	Impostos e contribuições com recolhimento diferido	14	-	-	1,119	2,084
Partes relacionadas	7	74,541	230,518	6,070	10,732	Aquisição de participação societária a pagar		11,882	11,696	11,882	11,696
Parceiros em negócios	8	14,158	23,545	63,076	86,498	Provisão para garantia	13.b	-	-	4,781	8,234
Outras contas a receber		12,721	12,007	17,889	21,269	Outras contas a pagar		316	1,326	6,274	15,836
Investimentos	9.a	1,179,592	1,105,862	589,630	583,615	Total do passivo circulante		<u>330,993</u>	<u>330,889</u>	<u>244,539</u>	<u>299,867</u>
Imobilizado		3,751	4,253	13,117	9,945	NÃO CIRCULANTE					
Intangível		13,528	18,412	13,616	18,412	Empréstimos e financiamentos	10	7,500	144,256	16,637	145,963
Total do ativo não circulante		<u>1,303,460</u>	<u>1,457,055</u>	<u>788,518</u>	<u>1,039,377</u>	Debêntures	10	502,963	321,591	502,963	321,591
						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		<u>558,239</u>	<u>600,306</u>	<u>650,635</u>	<u>652,668</u>
						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)
						Prejuízo do período		-	-	-	-
						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		<u>590,249</u>	<u>775,713</u>	<u>661,234</u>	<u>791,272</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>1,479,481</u>	<u>1,706,908</u>	<u>1,556,408</u>	<u>1,743,807</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>1,479,481</u>	<u>1,706,908</u>	<u>1,556,408</u>	<u>1,743,807</u>

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS 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)
RECEITAS (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 receitas (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)
Receitas 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)	(164,852)
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.

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIO FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	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	<u>(184,725)</u>	<u>(164,852)</u>	<u>(185,641)</u>	<u>(166,875)</u>
RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			(184,725)	(164,852)
Participação dos não controladores			(916)	(2,023)
			<u>(185,641)</u>	<u>(166,875)</u>

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

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIO FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Atribuível aos acionistas da controladora						Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Nota explicativa	Capital Social	Gastos com emissão de ações	Pagamento baseado em ações	Prejuízos acumulados	Total		
SALDOS EM 1º JANEIRO DE 2020		1,868,316	(39,682)	-	(888,069)	940,565	6,090	946,655
Efeitos da participação dos não controladores		-	-	-	-	-	11,492	11,492
Prejuízo do exercício		-	-	-	(164,852)	(164,852)	(2,023)	(166,875)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		1,868,316	(39,682)	-	(1,052,921)	775,713	15,559	791,272
Efeitos da participação dos não controladores		-	-	-	-	-	56,342	56,342
Outras movimentações com reorganização societária	16.e	-	-	-	(739)	(739)	-	(739)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(184,725)	(184,725)	(916)	(185,641)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		1,868,316	(39,682)	-	(1,238,385)	590,249	70,985	661,234

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

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
 PARA OS 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
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(184,725)	(164,852)	(181,150)	(161,107)
Ajustes em:				
Depreciações	2,163	1,906	6,926	2,247
Amortização de software	4,978	5,036	4,983	5,036
Baixa de itens do imobilizado	2,443	-	2,061	-
Baixa de itens do intangível	178	-	178	-
Equivalência patrimonial	44,435	35,412	(32,951)	(45,422)
Juros e encargos financeiros, líquidos	79,506	39,692	80,270	40,134
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(3,837)	(2,513)	(4,422)	(2,543)
Provisão para participação no lucros	2,300	2,354	2,300	2,354
Provisão de bônus	3,807	-	3,807	-
Provisão (Reversão) para plano de incentivo a longo prazo PIS e COFINS diferidos	(8,853)	7,153	(8,853)	7,153
Provisão para garantias	-	-	(2,615)	1,482
Reversão para indenizações a clientes	-	-	1,437	8,670
Provisão (reversão) de provisão para riscos	-	-	(8)	(541)
Provisão (reversão) de provisão para riscos	1,284	(828)	(40,068)	(40,616)
Provisão para perda nos estoques	-	-	1,003	9,257
Provisão para perdas com parceiros de negócio	6,139	2,056	6,139	2,056
Reversão de provisão para distratos de clientes	-	-	(4,432)	(4,895)
Ajuste a valor presente	-	-	518	-
Amortização de remensuração de investimento	11,800	30,142	11,800	30,142
Ganho (Perda) na aquisição e venda de participação societária	(1,525)	(1,391)	81	(1,391)
(Provisão) Reversão para crédito com perda esperada	-	-	(330)	1,695
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	-	-	117,825	(50,782)
Créditos diversos	(2,629)	(1,435)	3,813	2,839
Imóveis a comercializar	-	-	(72,701)	(108,096)
Despesas antecipadas	(31)	318	(712)	(48)
Impostos a recuperar	(251)	336	(109)	463
Outras contas a receber	(714)	1,818	3,380	1,874
Fornecedores	446	(373)	1,698	(3,645)
Impostos, contribuições e salários	(5,760)	(3,166)	(6,622)	(3,869)
Adiantamento de clientes	-	-	26,117	794
Partes relacionadas e parceiros de negócios	14,304	(159,097)	16,537	20,202
Participações em consórcios	-	-	(2,282)	316
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(55,318)	5,326
Pagamento de garantias	-	-	(5,579)	(6,626)
Outras contas a pagar	(3,283)	(3,437)	(18,458)	803
Juros pagos	(49,021)	(24,611)	(49,325)	(24,611)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(7,367)	(2,958)
Dividendos recebidos	35,309	65,160	35,309	61,525
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(51,537)	(170,320)	(167,120)	(252,782)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de itens do intangível	(272)	(1,395)	(365)	(1,395)
Títulos e valores mobiliários	141,065	(69,588)	130,554	(68,052)
Aquisições de bens do ativo imobilizado	(1,684)	(721)	(9,739)	(5,603)
Aumento de capital em investidas	(164,041)	(81,629)	(8,371)	(5,559)
Caixa líquido gerado na venda de participação societária	61,458	-	58,394	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	36,526	(153,333)	170,473	(80,609)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captações de empréstimos	211,500	398,128	220,000	398,128
Amortizações de empréstimos - principal	(210,192)	(222,561)	(211,945)	(227,816)
Integralização de capital dos não controladores em controladas	-	-	(9,358)	12,973
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	1,308	175,567	(1,303)	183,285
REDUÇÃO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(13,703)	(148,086)	2,050	(150,106)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	98,684	246,770	101,813	251,919
No fim do exercício	84,981	98,684	103,863	101,813
REDUÇÃO LÍQUIDO (A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(13,703)	(148,086)	2,050	(150,106)

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

TECNISA S.A.DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS 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
INSUMOS 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)	(105,158)	(132,431)
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(7,141)	(6,942)	(11,909)	(7,283)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) LÍQUIDO	(36,976)	(52,834)	(117,067)	(139,714)
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)	(55,668)	(67,708)
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
FGTS	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.

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Tecnisa S.A.

31 de dezembro de 2021
com Relatório do Auditor Independente

Tecnisa S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais.....	10
Demonstrações do resultado	11
Demonstrações do resultado abrangente	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	14
Demonstrações do valor adicionado	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	16

TECNISA S.A.

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 da 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 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 2021, os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está

exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas:

Contas a receber de clientes e provisão de distrato

Até a data destas demonstrações financeiras, a Companhia avaliou e não identificou a necessidade de registrar provisão de recuperabilidade de seus ativos.

Como informação adicional, não houve a aplicação de descontos relevantes nas vendas praticadas com os clientes, não houve aumento significativo de distratos ou atrasos de pagamento, tampouco paralisação das obras em andamento nas investidas da Companhia.

Custo dos insumos de construção

Um dos reflexos da pandemia no setor imobiliário tem sido o aumento dos custos dos insumos de construção, com destaque para a 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. Este fator tem pressionado a margem da Companhia. Como mecanismo de proteção, a Companhia quando financia seus clientes, aplica o indexador INCC até o Habite-se, desta forma, entende que protege parcialmente esta oscilação no custo.

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.

Vendas e lançamentos

A Companhia, apesar dos recentes aumentos dos custos nos insumos de construção, da piora na conjuntura econômica, com o aumento de juros e da inflação, tem seguido seu plano de negócio como o lançamento de R\$843 milhões em VGV no exercício de 2021, mantendo constante ritmo de vendas. A partir de iniciativas de reforço nas ações de marketing e incentivos aos corretores, a Companhia espera uma continuidade ou até mesmo melhora no desempenho de vendas no exercício de 2022.

Administrativo e canteiros de obras

Como informação complementar, com o avanço da vacinação no país, os Estados vêm apresentando queda nas internações e óbitos, e a Companhia retornou suas atividades presenciais do seu administrativo; e adotou o uso de máscara de forma opcional nas obras e escritórios, mesmo com a desobrigação de uso em ambientes fechados (decreto nº66.575 de 17 de março de 2022), a administração da Companhia vem obedecendo os protocolos de segurança exigidos no Estado de São Paulo.

A administração da Companhia está monitorando a situação atual, e observou a evolução do Coronavírus no cenário para exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e avaliou que não há impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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 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.

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 analisadas pelo Conselho Fiscal em 23 de março de 2022.

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.

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 realizável líquido dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base nas informações mais precisas e disponíveis para estimar o valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, e 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.

Com base na avaliação da Administração sobre o valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar, foram identificadas evidências, o que ocasionou no registro de provisão sobre o valor realizável líquido, conforme mencionada nas notas explicativas nº 6 e 21.

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*).

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 no reconhecimento inicial 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 para demandas judiciais 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% à 2,00% do custo total orçado da obra.

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

pele 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 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 inicialmente 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. E quando é necessária

assistência técnica pós obra e o custo exceder a provisão da garantia, o custo é reconhecido diretamente no resultado do exercício.

- 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, sendo provisionado devolução dos valores de 70% anterior a lei 13.786/2018, e 50% para contratos de vendas firmados após a vigência da lei do distrato. 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 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.

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).

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 imobilizados, intangível 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 avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros, não foi identificado indícios e nem necessidade de constituição de provisão.

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:

- 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 4.1); títulos e valores mobiliários (nota nº 4.2) e contas a receber de clientes (nota nº 5).

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 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 constitui 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.

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 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, 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.

Provisão para valor realizável líquido de imóveis a comercializar

O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A Administração 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 nas informações mais precisas e disponíveis para estimar o valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, e dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado.

Provisão para garantia

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% à 2,00% do custo total orçado da obra.

Provisão para distratos

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas a pedidos de rescisões relacionados a compromissos de compra e venda de unidades concluídas e de obras em andamento, ainda em processo de reconhecimento de resultado pelo método de percentual de evolução financeira. No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais. Os estudos 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. Os impactos da provisão são apresentados no ativo na rubrica "contas a receber de clientes e imóveis a comercializar", no passivo financeiro a potencial devolução de valores recebidos, na rubrica de "outras contas a pagar", no resultado na rubrica de "receita operacional líquida e custos".

Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa

Para os clientes de unidades concluídas, para as quais não temos garantia, a Companhia e suas controladas analisam e avaliam os saldos de contas a receber em aberto, e para os clientes vencidos há mais de 180 dias, é constituída provisão para perda com base nas estimativas de recuperabilidade do recebível usando o percentual de nosso histórico de cobrança bem-sucedido aplicado aos clientes.

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

No dia 02 de setembro de 2021 foi aprovado pela Câmara dos deputados o texto-base do Projeto de Lei nº 2.337, de 2021, que altera a legislação do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza das Pessoas Físicas e das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), o texto ainda segue para apreciação e aprovação em Plenário do Senado.

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

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

Adoção de novos pronunciamentos contábeis a partir de 1º de janeiro de 2021.

A Companhia e suas controladas adotaram as normas abaixo, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas:

- Definição de materialidade (alterações CPC 23 (IAS 8));
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao CPC 48 (IFRS 9) e CPC 40 R1 (IFRS 7));
- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações à CPC 06 R2 (IFRS 16)).

Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência estão descritas abaixo:

- Alterações à CPC 36(R3) (IFRS 10) e CPC 18 (R2) (IAS 28) – Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Empreendimento Controlado em Conjunto (a data de vigência das alterações ainda não foi definida pelo IASB, porém, é permitida a adoção antecipada das alterações).
- Alterações à CPC 26 (R1) (IAS 1) – Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes (aplicável para períodos anuais com início em/ou após 1 de janeiro de 2023, permitida adoção antecipada).

- Alterações de Combinação de Negócios no CPC 15 (IFRS 3) – Referência à estrutura conceitual (aplicável em/ou após 1 de janeiro de 2022).
- Alterações no imobilizado CPC 27 (IAS 16) – Receitas antes do uso pretendido (aplicável para períodos anuais com início em/ou após 1 de janeiro de 2022, permitida adoção antecipada).
- Alterações ao CPC 25 (IAS 37) – Contratos onerosos: Custo para cumprir um contrato oneroso (aplicável para períodos anuais em/ou após 1 de janeiro de 2022, permitido adoção antecipada).
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020 Alterações ao CPC 43 (R1) (IFRS 1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade (aplicável para períodos anuais com início em/ou após 1 de janeiro de 2022, permitida adoção antecipada).
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020 Alterações CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros (aplicável para períodos anuais com início em/ou após 1 de janeiro de 2022, permitida adoção antecipada).
- Alterações a CPC 26(R1) (IAS 1) e expediente prático 2 do IFRS – Divulgação de Políticas Contábeis (aplicável para exercícios anuais ou períodos com início em/ou após 1 de janeiro de 2023).
- Alterações à CPC 23 (IAS 8) – Definição de Estimativas Contábeis (aplicável para exercícios anuais ou períodos com início em/ou após 1 de janeiro de 2023).
- Alterações à CPC 32 (IAS 12) – Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação (aplicável para exercícios anuais ou períodos com início em/ou após 1 de janeiro de 2023).

Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	206	230	5.270	3.304
Aplicações financeiras	84.775	98.454	98.593	98.509
	<u>84.981</u>	<u>98.684</u>	<u>103.863</u>	<u>101.813</u>

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

	Taxa média	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Certificado de depósito bancário (CDB)	100,16%	84.775	98.454	98.593	98.454
Outras aplicações	e 99,29%	-	-	-	55
		<u>84.775</u>	<u>98.454</u>	<u>98.593</u>	<u>98.509</u>

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas-correntes restritas	-	-	-	136
Aplicações financeiras restritas (a)	951	56.339	951	56.339
Fundos de investimento de renda fixa (b)	59.308	141.148	71.145	141.753
	<u>60.259</u>	<u>197.487</u>	<u>72.096</u>	<u>198.228</u>
Circulante	59.308	141.148	71.145	141.889
Não circulante	951	56.339	951	56.339

(a) O saldo de R\$951 refere-se a operações com CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, que refere-se a *Cash Collateral* 9ª emissão de debêntures – vide nota explicativa nº 10(b), (sendo em 31 de dezembro de 2020 R\$56.339, o saldo de R\$55.388 refere-se a operações com CDB para garantir a Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida da SPE Brest Investimentos Imobiliários Ltda e R\$951 em CDB refere-se a *Cash Collateral*).

(b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 100,16% e 113,88% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2021 e 2020, respectivamente.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos	73.322	196.843
Empreendimentos em construção	16.547	-
Ajuste a valor presente	(518)	-
Provisão para créditos com perda esperada	(4.566)	(4.896)
Provisão para distratos	<u>(16.254)</u>	<u>(18.311)</u>
	<u>68.531</u>	<u>173.636</u>
Circulante	30.556	47.172
Não circulante	37.975	126.464

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\$16.253 (R\$18.311 para exercício findo em 31 de dezembro de 2020), conforme descrito na nota nº.17. Em 31 de dezembro de 2021, houve redução das provisões para distratos no montante de R\$2.058 (redução de R\$16.649 em 31 de dezembro de 2020), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2020 decorrente da efetivação e revisão dos distratos ocorridos no exercício.

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

A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de 6,98%.O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento até a data de entrega das chaves. Para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às transações similares.

VALORES APROPRIADOS E A APROPRIAR DE RECEITA (informação adicional)

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas, que inclui a parcela apropriada anteriormente (demonstrada no quadro anterior), acrescida da parcela de R\$62.268 que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Circulante	31.506	47.172
Não circulante	99.293	126.464
	<u>130.799</u>	<u>173.636</u>

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:

<u>Ano de vencimento</u>	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	20.603
2023	41.838	20.186
2024	33.840	19.594
2025	6.166	18.758
2026	5.380	18.220
Após 2026	12.069	29.103
	<u>99.293</u>	<u>126.464</u>

<u>Ano de vencimento</u>	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
	Em carteira	Em carteira
Vencido acima de 360 dias	20.693	26.009
Vencido de 181 a 360 dias	634	1.190
Vencido de 121 a 180 dias	408	673
Vencido de 91 a 120 dias	190	498
Vencido de 61 a 90 dias	59	50
Vencido de 31 a 60 dias	222	551
Vencido até 30 dias	1.247	1.786
	<u>23.453</u>	<u>30.757</u>
A Vencer de 0 a 30 dias	2.541	2.811
A Vencer de 31 a 60 dias	3.047	6.536
A Vencer de 61 a 90 dias	1.020	875
A Vencer de 91 a 120 dias	1.967	2.197
A Vencer de 121 a 180 dias	4.032	5.885
A Vencer de 181 a 360 dias	11.771	17.270
A Vencer acima de 360 dias	104.306	130.512
	<u>128.684</u>	<u>166.086</u>
	<u>152.137</u>	<u>196.843</u>
Ajuste a valor presente	(518)	-
Provisão para créditos com perda esperada	(4.566)	(4.896)
Provisão para distratos	(16.254)	(18.311)
	<u>130.799</u>	<u>173.636</u>

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos	492.271	463.849
Provisão ao valor realizável líquido – Terrenos	(63.916)	(73.689)
Imóveis em Construção (ii)	70.491	-
Imóveis concluídos (i)	68.534	120.613
Provisão ao valor realizável líquido – Imóveis concluídos	(13.353)	(19.702)
Adiantamentos a fornecedores	2.693	357
	<u>556.720</u>	<u>491.428</u>
Circulante	520.421	376.296
Não circulante	36.299	115.132

- (i) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$10.563 (R\$16.087 para exercício findo em 31 de dezembro de 2020), conforme descrito na nota nº17. Em 31 de dezembro de 2021, houve uma redução no montante de R\$5.524 (R\$18.477 respectivamente em 2020), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, decorrente da efetivação e revisão de distratos (nota nº17).
- (ii) Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possui no Estado de São Paulo, três empreendimentos em construção: Auguri Mooca, W/L Vila Romana e Highlights Campo Belo.

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$5.768 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$30.793 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$36.561 em 31 de dezembro de 2021, (encargos de SFH de R\$10.337, encargos de outras dívidas de R\$27.248, perfazendo total de R\$37.585 em 31 de dezembro de 2020).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$5.273 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$7.346 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$12.619 em 31 de dezembro de 2021, (encargos de SFH de R\$26.520, encargos de outras dívidas de R\$13.736, perfazendo total de R\$40.256 em 31 de dezembro de 2020), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1), conforme nota nº17.

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. Adicionalmente a Companhia mantém uma Política interna que segue as regras, procedimentos e diretrizes que asseguram as transações de partes relacionadas descritas na mesma, em conformidade com o Estatuto Social.

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

Os créditos com sociedades controladas em conjunto são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	3.520	3.903	3.520	3.903
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	4.643	169	-	-
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda.	773	26.495	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	4	286	-	-
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	3.230	-	3.230
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	329	11	329	11
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	-	997	-	-
Campbell Investimentos Imobiliários Ltda.	75	-	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	23.873	10.791	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	114	488	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	326	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	9	1.164	-	-
Fabio Villas Boas (iii)	-	219	-	219
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda.	66	15.761	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	430	3.151	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	170	376	-	-
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	4.641	686	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	18	1.277	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	319	140	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	179	5.599	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	4.730	7.680	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	84	2.694	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	5.195	4.509	-	-
Milão Investimentos Imobiliários Ltda.	-	750	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	64	443	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	6.437	5.096	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	343	224	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	40	25.169	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	56	2.265	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	1.416
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.611	1.408	1.611	1.408
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	84	1.575	-	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	-	318	-	318
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	554	1.836	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	-	84.925	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	-	245	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	8.585	6.708	-	-
Vigo Construtora Ltda.	1	840	-	-
Demais SPEs (i)	6.526	9.832	292	545
	<u>74.541</u>	<u>230.518</u>	<u>(ii) 6.070</u>	<u>(ii) 10.732</u>

(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 2021 o saldo de mútuo de R\$661 foi liquidado de forma antecipada.
- (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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	1.514	2.775	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	2.039	11.517	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	430	2.257	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	3.848	4.290	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	2.582	81	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	13.900	16.603	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	7.649	699	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.288	22.788	25.288	22.788
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	2.289	2.561	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	3.655	5.238	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	476	3.990	476	3.990
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.		2.851	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	4.285	7.122	4.285	7.122
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	6.720	6.720	6.720	6.720
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	11.177	10.987	11.177	10.987
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	30.171	31.413	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	280	54	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	6.631	6.771	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	1.776	1.682	1.776	1.682
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	5.544	5.225	5.544	5.225
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	35.879	30.494	35.879	30.494
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	11.550	4.116	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	33.826	-	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	3.888	4.716	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	176	426	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	15.524	56.595	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	2.465	2.904	-	-
Demais SPEs (i)	23.390	12.826	1.101	624
	<u>259.803</u>	<u>254.851</u>	<u>(ii) 92.246</u>	<u>(ii) 89.632</u>

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

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

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 23 de abril de 2021, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2021 em até R\$15.324 (R\$19.021 para o exercício de 2020). Conforme entendimento do Colegiado da CVM, em reunião realizada em 08 de dezembro de 2020 (Processo CVM nº 19957.007457/2018-1011), do limite fixado da remuneração dos administradores, não estão abrangidos os encargos sociais na remuneração global conforme Ofício Circular CMV SEP 2022.

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:

<u>31 de dezembro de 2021</u>	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	6	7	3	3(i)	19
Remuneração fixa:					
Salário, pró-abore, remuneração	9.882	2.418	240	120	12.660
Benefícios	1.831	-	-	-	1.831
Encargos sobre remuneração:					
INSS	2.140	484	48	24	2.696
	<u>13.853</u>	<u>2.902</u>	<u>288</u>	<u>144</u>	<u>17.187</u>

(i) sendo 1 membro remunerado.

<u>31 de dezembro de 2020</u>	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
	<u>9.128</u>	<u>2.070</u>	<u>173</u>	<u>140</u>	<u>11.511</u>

(i) sendo 1 membro remunerado.

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve reversão de provisão no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 no montante de (R\$6.370) (em 31 de dezembro de 2020, houve provisão no montante de R\$5.473) conforme descrito na nota nº 23.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2021 o montante de R\$320, provisão de Bônus no montante de R\$ 2.311 (sendo R\$1.926 de bônus e R\$385 de INSS) e pagamento de PLR adicional referente a 2020 no montante de R\$109 na rubrica "Honorários da Administração". (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”).

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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.500	-	1.500	-
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	8.872	8.872
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Participações	-	-	297	3.188
Cyrela Tecnisa 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	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 à 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\$133.641 em exercício anteriores; conforme descrito na nota nº21, desmonstrado na movimentação acumulada abaixo:

	Empréstimos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	Saldo líquido 31/12/2021
Ativo não circulante				
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.617	(23.489)	(11.128)	-
Petram 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>

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
<u>Passivo circulante</u>		
Parceiros em Negócios:		
AW Realty Participações Ltda.	1.940	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	10.254	9.969
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.003	1.016
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.515	2.515
Ferraz Bueno Administração e Part.	48	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	169	254
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	2.092	2.292
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	9.995	9.995
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	659	659
	<u>28.675</u>	<u>26.700</u>

9. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Participações em:				
Sociedades controladas	580.792	515.807	-	-
Sociedades controladas em conjunto	568.007	562.807	568.007	562.807
Investidas indiretas	-	-	21.406	20.808
	<u>1.148.799</u>	<u>1.078.614</u>	<u>589.413</u>	<u>583.615</u>
Propriedade para investimento	-	-	217	-
	<u>1.148.799</u>	<u>1.078.614</u>	<u>589.630</u>	<u>583.615</u>
Encargos financeiros controladora (*)	30.793	27.248	-	-
	<u>1.179.592</u>	<u>1.105.862</u>	<u>589.630</u>	<u>583.615</u>
Provisão para perda em investidas	(41.066)	(115.680)	(2.049)	(1.547)
Saldos líquido do investimento	<u>1.138.526</u>	<u>990.182</u>	<u>587.581</u>	<u>582.068</u>

(*) 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.

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)	87,18%	89.647	(228)	78.154	(199)
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.632	(1.083)	28.629	(1.083)	99,99%	40.207	(12.868)	40.203	(12.867)
Belmont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	36.292	(6.645)	36.288	(6.644)	99,99%	(*)	(40)	(*)	(40)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(219)	(*)	(219)	99,99%	(*)	(656)	(*)	(656)
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.506	(45.292)	23.504	(45.287)	99,99%	(*)	(11.043)	(*)	(11.042)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(47)	(*)	(47)	99,99%	(*)	(385)	(*)	(385)
Campbell Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.043	(18)	14.042	(18)	99,99%	(*)	(7)	(*)	(7)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.033	(1.069)	13.032	(1.069)	99,99%	14.101	(3.758)	14.100	(3.758)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.811	157	10.810	157	99,99%	10.653	550	10.652	550
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.404	(3.743)	21.402	(3.743)	99,99%	19.685	(1.005)	19.683	(1.005)
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	-	(*)	-
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(72)	(*)	(72)	99,99%	(*)	(1.788)	(*)	(1.788)
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.927	(1.274)	24.925	(1.274)	99,99%	25.622	(754)	25.619	(754)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.880	(3.671)	13.879	(3.671)	99,99%	17.552	(3.119)	17.550	(3.119)
Entrerios Invest. Imob. Ltda. (iii)	-	-	(2)	-	(2)	99,99%	8.292	2.204	8.291	2.204
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(482)	(*)	(482)	99,99%	(*)	(176)	(*)	(176)
Fremont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	26.502	(3.238)	26.499	(3.238)	99,99%	(*)	-	(*)	-
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.016)	(*)	(1.016)	99,99%	(*)	(2.642)	(*)	(2.642)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	250	(504)	250	(504)	99,99%	(*)	(342)	(*)	(342)
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	31.591	(2.328)	31.588	(2.328)	99,99%	28.991	(459)	28.988	(459)
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.265	(3.707)	14.264	(3.707)	99,99%	15.578	(1.404)	15.576	(1.404)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.803	(156)	11.802	(156)	99,99%	11.958	(1.707)	11.957	(1.707)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(545)	(*)	(545)	99,99%	(*)	(129)	(*)	(129)
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(26)	(*)	(26)	99,99%	(*)	(1.447)	(*)	(1.447)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(538)	(*)	(538)	99,99%	(*)	(3.180)	(*)	(3.180)
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(519)	(*)	(519)	99,99%	(*)	(4.290)	(*)	(4.290)
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.076)	(*)	(1.076)	99,99%	(*)	(5.416)	(*)	(5.415)
Manila Invest. Imob. Ltda.	99,99%	18.215	(2)	18.213	(2)	99,99%	(*)	(2)	(*)	(2)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(254)	(*)	(254)	99,99%	(*)	(1.806)	(*)	(1.806)

	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
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.208	(1.249)	6.207	(1.249)	99,99%	7.457	(1.877)	7.456	(1.877)
Milão Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.076	(7)	16.074	(7)	99,99%	(*)	-	(*)	-
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(213)	(*)	(213)	99,99%	(*)	(1.177)	(*)	(1.177)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(509)	(*)	(509)	99,99%	(*)	(594)	(*)	(594)
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.319	(386)	24.317	(386)	99,99%	22.585	(327)	22.583	(327)
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	40.488	(1.785)	40.484	(1.785)	99,99%	(*)	(53)	(*)	(53)
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	59	891	59	891	99,99%	(*)	(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)	99,99%	(*)	(37)	(*)	(37)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.956	(299)	7.955	(299)	99,99%	8.254	205	8.253	205
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(2)	(*)	(2)	99,99%	(*)	(627)	(*)	(627)
SW20 Empreend. Imob. Ltda. (ii)	99,99%	(*)	1	(*)	1	99,99%	3.092	(2.979)	3.092	(2.979)
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.324	5.605	15.322	5.604	99,99%	6.023	(277)	6.022	(277)
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	6.489	466	6.488	466	99,99%	9.719	9.498	9.718	9.497
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	62.192	6.363	62.186	6.362	99,99%	55.831	(9.323)	55.825	(9.322)
Vancouver 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)	99,99%	(*)	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	(7.190)	42.264	(7.163)		43.302	(13.866)	41.045	(13.255)
				580.792	(78.268)				515.807	(82.543)
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda. (****) (iii)	70,00%	31.402	(2.036)	25.339	(1.425)	70,00%	5.272	(87)	5.278	(61)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	179.100	44.288	44.775	11.072	25,00%	134.808	2.372	33.702	593
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	23.848	(19)	30.831	(11)	57,50%	23.567	(24)	30.670	(14)
Pucon 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)	39.001	(4.511)	50,00%	87.026	(3.368)	43.513	(1.684)
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	293.040	13.790	352.466	7.929	57,50%	329.242	78.405	377.402	45.083
Demais SPEs (*****) (iv)		68.821	441	38.005	208		76.728	(4.766)	40.983	(2.157)
				(a) 568.007	33.833				(a) 562.807	47.131
				1.148.799	(44.435)				1.078.614	(35.412)

	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
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)
				(b) 21.406	496				(b) 20.808	(482)
Propriedade para Investimento:										
Rodes Invest. Imob. Ltda.	99,99%	217	-	217	-					
				(c) 217	-					
				(a)+(b)+(c)589.630	34.329				(a)+(b)583.615	46.649

(*) 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 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 2021 R\$114.479 (R\$110.360 em 31 de dezembro de 2020) para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

(***) Empresa com remensuração de investimento no total de R\$21.337, sendo constituída R\$4.729 em dezembro de 2018, e R\$16.608 em julho de 2019 Pucon Investimentos Imobiliários S.A., sendo amortizado até o 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 BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.

(*****) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento.

- (i) A Companhia reconheceu em 19 de fevereiro de 2021 a alienação de 15.456.072 quotas correspondentes a 17,1794% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de venda foi de R\$14.661, gerando uma perda de R\$739 (nota 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 Itatupã Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$4.000, sendo recebido no exercício R\$2.764, o saldo remanescente será recebido em quatro parcelas corrigidas por IPCA, gerando uma perda de (R\$175), sendo um ganho R\$705 (nota 21), e baixa (R\$880) de custos financeiros capitalizado (nota 20). O acervo líquido vendido era constituído, substancialmente por terreno.

- (iii) A Companhia reconheceu em 07 de maio de 2021 a alienação de 13.248.111 quotas correspondentes a 99,99% de participação na empresa Entrerios Investimentos Imobiliários Ltda., deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$9.348, 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.
- (iv) 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
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	990.182	1.090.584	582.068	624.523
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	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	-	-
Efeito 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 remensuração - nota 21	(11.800)	(30.142)	(11.800)	(30.142)
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.138.526	990.182	587.581	582.068

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

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

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

	31/12/2021						31/12/2020					
	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido		
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	6.716	4.180	2.536	-	(14)	50,00%	7.218	4.668	2.550	(5)	(788)
BRC1 Investimentos Imobiliarios Ltda.	70,00%	50.953	19.551	31.402	-	(2.036)	70,00%	10.173	4.901	5.272	-	(87)
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	459	525	(66)	-	(337)	70,59%	454	175	279	-	(52)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	9.771	251	9.520	-	-	5,00%	9.634	114	9.520	-	-
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	192.051	12.951	179.100	59.297	44.288	25,00%	174.184	39.376	134.808	3.122	2.372
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	273	1	272	-	(20)	70,59%	292	-	292	-	(35)
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	1.323	-	1.323	-	(5)	40,00%	10.098	-	10.098	-	-
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	16.258	6.150	10.108	3.685	692	50,00%	18.197	8.781	9.416	355	(5.468)
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	10.514	5	10.509	-	17	65,00%	10.493	2	10.491	215	108
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	23.906	58	23.848	-	(19)	57,50%	23.696	129	23.567	-	(24)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	15.011	172	14.839	5	(9)	75,00%	14.994	147	14.847	14	44
Pucon Invest. Imob. S.A.	20,00%	100.475	33.818	66.657	130.871	51.973	20,00%	143.648	60.729	82.919	142.300	26.855
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	7.868	402	7.466	(31)	(176)	50,00%	7.976	334	7.642	(21)	(30)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.250	2.522	(1.272)	(17)	(370)	76,48%	1.180	2.083	(903)	(123)	(229)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	3.430	807	2.623	(328)	42	60,00%	3.480	898	2.582	811	980
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	9.665	40	9.625	2.073	615	75,00%	9.428	417	9.011	742	707
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	115.271	37.269	78.002	11.309	(9.022)	50,00%	136.731	49.705	87.026	33.548	(3.368)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	80	266	(186)	-	6	70,59%	80	272	(192)	-	(3)
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	302.684	9.644	293.040	32.259	13.790	57,50%	353.903	24.661	329.242	153.212	78.405
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	37.651	335	37.316	2.526	1.792	50,00%	35.989	465	35.524	636	356
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	260	478	(218)	-	8	37,50%	213	440	(227)	-	-
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	345	414	(69)	-	(86)	49,98%	34	-	34	457	454
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	306	1	305	-	250	20,00%	299	239	60	3	5
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.420	2.757	(1.337)	-	(54)	50,00%	1.470	2.753	(1.283)	16	(334)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	8.151	4.129	4.022	68	(648)	50,00%	8.446	3.776	4.670	(89)	(1.046)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.354	-	1.354	-	(118)	50,00%	1.364	-	1.364	-	(396)
		<u>917.445</u>	<u>136.726</u>	<u>780.719</u>	<u>241.717</u>	<u>100.559</u>		<u>983.674</u>	<u>205.065</u>	<u>778.609</u>	<u>335.193</u>	<u>98.426</u>

10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Moeda nacional:					
Financiamento à produção – SFH (a)	4,10% + CDI	-	-	3.524	-
Financiamento à produção – SFH (a)	8,95% + TR	-	-	5.032	-
Debêntures 5ª Emissão (b)	140% do CDI	-	20.856	-	20.856
Debêntures 6ª Emissão (b)	4,50% + CDI	-	11.459	-	11.459
Debêntures 7ª Emissão (b)	7,25% + IPCA	59.443	62.314	59.443	62.314
Debêntures 8ª Emissão (b)	4,00% + CDI	49.372	48.874	49.372	48.874
Debêntures 9ª Emissão (b)	3,75% + CDI	70.920	69.936	70.920	69.936
Debêntures 9ª Emissão (b)	5,32% + IPCA	28.695	25.582	28.695	25.582
Debêntures 10ª Emissão (b)	4,20% + CDI	55.240	54.976	55.240	54.976
Debêntures 11ª Emissão (b)	6,85% + IPCA	49.422	49.433	49.422	49.433
Debêntures 12ª Emissão (b)	5,94% + IPCA	119.674	-	119.674	-
Debêntures 13ª Emissão (b)	7,00% + IPCA	101.557	-	101.557	-
CCB (c)	3,90% + CDI	17.567	83.976	17.567	83.976
CCB (d)	7,00% + IPCA	-	89.332	-	89.332
Títulos securitizados	5,00% a 12,00% + IPCA/IGP- M/INCC-DI	-	-	1.035	2.384
		<u>551.890</u>	<u>516.738</u>	<u>561.481</u>	<u>519.122</u>
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		10.067	29.052	10.521	29.729
Debêntures		31.360	21.839	31.360	21.839
		<u>41.427</u>	<u>50.891</u>	<u>41.881</u>	<u>51.568</u>
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		7.500	144.256	16.637	145.963
Debêntures		502.963	321.591	502.963	321.591
		<u>510.463</u>	<u>465.847</u>	<u>519.600</u>	<u>467.554</u>

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

(b) Debêntures a pagar

Debêntures - 5ª emissão

Foi aprovada em 15 de julho de 2017, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº476, de 70 mil debêntures, totalizando R\$70.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, e vencimento final em 15 de julho de 2021. Em 31 de dezembro de 2021 a debênture consta liquidada em seu prazo contratual.

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. Em 31 de dezembro de 2021 a debênture consta liquidada, sua quitação foi de forma antecipada em abril de 2021.

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.

Debêntures - 9ª emissão

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

Debêntures - 10ª emissão

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

Debêntures - 11ª emissão

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

Debêntures - 12ª emissão

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

Debêntures - 13ª emissão

Foi aprovada em 15 de julho de 2021, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 100.000 mil debêntures, totalizando R\$100.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, e vencimento final em 27 de junho de 2028.

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 2021.

<u>Debêntures</u>	<u>Índices financeiros</u>	
	$\frac{\text{Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,2$	$\frac{\text{Total de Recebíveis + PL JDP (\%TCSA) + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou} > 1,50$
7ª Emissão		
Resultado	0,5700	2,0019

Debêntures	Índices financeiros		
8ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (inc Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou } < 1,0$	E	$\frac{\text{Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou } > 1,50 \text{ ou } < 0$
Resultado	0,5830		2,0019

Debêntures	Índices financeiros		
9ª. Emissão			$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou } < 0,85$
Resultado			0,5546

Debêntures	Índices financeiros		
10ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (inc Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou } < 1,0$	E	$\frac{\text{Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou } > 1,50 \text{ ou } < 0$
Resultado	0,5830		2,0019

Debêntures	Índices financeiros		
11ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (inc Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou } < 1,1$	E	$\frac{\text{Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou } > 1,50 \text{ ou } < 0$
Resultado	0,5830		2,0019

Debêntures	Índices financeiros		
12ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou } < 1,2$	E	$\frac{\text{Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou } > 1,50 \text{ ou } < 0$
Resultado	0,5830		2,0019

Debêntures	Índices financeiros		
13ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (inc Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou } < 1,2$	E	$\frac{\text{Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou } > 1,50 \text{ ou } < 0$
Resultado	0,5830		2,0019

(c) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB imobiliária, com destinação recursos para o financiamento de empreendimentos imobiliários e capital de giro. A CCB é garantida por alienação de imóveis da Zapala Investimentos Imobiliários Ltda e terreno da Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.

(d) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: 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. Em 31 de dezembro de 2021 a CCB consta liquidada, sua quitação foi de forma antecipada em agosto de 2021.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures 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
Saldos iniciais	516.738	341.113	519.122	348.310
Ingressos	211.500	398.128	220.000	398.128
Juros incorridos	82.865	24.669	83.629	25.111
Pagamentos de principal	(210.192)	(222.561)	(211.945)	(227.816)
Juros pagos	(49.021)	(24.611)	(49.325)	(24.611)
Saldos finais	551.890	516.738	561.481	519.122

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	81.212	-	81.753
2023	105.443	152.839	105.685	153.322
2024	140.675	132.942	140.844	133.311
2025	122.639	66.542	126.284	66.752
2026	61.304	32.312	66.385	32.405
Após 2026	80.402	-	80.402	11
	510.463	465.847	519.600	467.554

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

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Circulante:		
Aquisição normal	1.779	541
Permuta financeira (i)	11	58.470
	1.790	59.011
Não circulante:		
Aquisição normal	1.903	-
(i) Pagamento via acordo celebrado na controlada Brest Investimentos Imobiliários Ltda, conforme fato relevante de divulgado em 27 de maio de 2021 (nota 21 c).		

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Permutas físicas - empreendimentos não lançados (i)	17.240	21.667
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	12.540	-
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	19.116	-
Empreendimentos em cláusula suspensiva (ii)	21.123	15.812
	<u>70.019</u>	<u>37.479</u>

Circulante	22.537	7.252
Não Circulante	47.482	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 2021.

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 2021 é como segue:

	Consolidado				Saldo em 31/12/2021
	Saldo em 31/12/2020	Provisões	Reversão	Pagamentos	
Cíveis	87.884	21.555	(5.797)	(52.872)	50.770
Tributárias	2.055	91	-	-	2.146
Trabalhistas	13.422	4.405	(2.327)	(5.123)	10.377
	<u>103.361</u>	<u>26.051</u>	<u>(8.124)</u>	<u>(57.995)</u>	<u>63.293</u>

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 990 ações cíveis em andamento, dessas ações, 136 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 854 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (1.586 ações em 31 de dezembro de 2020, sendo 164 e 1.422 respectivamente). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$50.770 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$38.447 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R\$87.884 e R\$30.624 respectivamente em 31 de dezembro de 2020). Todas as ações nas quais a Companhia figura como ré têm como objeto, principalmente: (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança de condomínio; (iii) questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) ações de indenizações.

Tributárias

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas eram partes em 81 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 31 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 50 processos a Companhia e suas controladas eram réis (104, 51 e 53 respectivamente em 31 de dezembro de 2020). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$15.669, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram réis totalizava aproximadamente R\$5.984 (R\$16.896 e R\$5.379 respectivamente em 31 de dezembro de 2020), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$2.146 (R\$2.055 em 31 de dezembro de 2020).

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas eram réis em 255 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$17.293 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$3.157 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (450, R\$33.558 e R\$39.582 respectivamente em 31 de dezembro de 2020). Do total de processos trabalhistas, 211 (o que representa 82.75%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (392 o que representa 87,11% em 31 de dezembro de 2020).

A Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de dezembro de 2021, de R\$10.377 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos (R\$13.422 em 31 de dezembro de 2020). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, dentro do prazo de cinco anos, provisão no montante de R\$6.887 sendo R\$4.781 no passivo circulante e R\$2.106 no passivo não circulante (R\$11.029, R\$8.234 e R\$2.795 respectivamente em 31 de dezembro de 2020) em conta própria.

c) Provisão para indenizações

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$12 (R\$20 em 31 de dezembro de 2020) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

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
	<u>2.509</u>	<u>7.670</u>
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 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

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)	-

- (i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incidentes.
- (ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, nem provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra. Por não se tratar de uma informação contábil é uma informação não auditada.

- b) Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2021, e é assim apresentada:

	R\$
Empreendimentos imobiliários em construção:	
Receita de imóveis estoque a vender	254.019
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	150.217
Receita de imóveis vendidos apropriada	<u>(56.293)</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>93.924</u>

- (*) 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\$
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	65.718
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	<u>109.075</u>
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>174.793</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	41.738
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	<u>69.599</u>
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>111.337</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>286.130</u>

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

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, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações.

b) Gastos com emissão de ações

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

c) Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. 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 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 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
<u>Receita operacional líquida</u>		
Com venda de imóveis	111.836	125.587
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	9.956	23.372
Com prestação de serviços	25.089	31.688
Ajuste a valor presente	(518)	-
Impostos sobre as vendas	(5.399)	(6.476)
Receita operacional líquida	<u>140.964</u>	<u>174.171</u>
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
Custo dos imóveis vendidos (b)	(94.519)	(116.924)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(5.524)	(18.477)
Custo dos serviços prestados	(20.098)	(14.674)

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	(12.619)	(40.256)
Custo das vendas e dos serviços	(132.760)	(190.331)

(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 baixa de estandes de venda (i)	(6.540)	(357)
Manutenção de estandes de venda	(3.124)	(1.178)
Comissões sobre vendas	(1.173)	(2.098)
	(32.425)	(18.277)

(i) Conforme mencionado na nota explicativa 21.d, a Companhia reconheceu o cancelamento da incorporação do empreendimento MontKlabin, 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 diversos obra	-	-	(644)	(2.612)
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)

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	(207)	(1.720)	(1.021)	(3.627)
Outras despesas financeiras	(1.030)	(1.237)	(2.283)	(2.502)
	(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
	<u>10.018</u>	<u>8.150</u>	<u>28.448</u>	<u>26.584</u>

- (ii) Conforme mencionado na nota explicativa 21.d, a Companhia reconheceu o cancelamento da incorporação do empreendimento MontKlabin, com impacto de R\$1.825 de baixa de juros capitalizado.

21. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 9.c	(11.800)	(30.142)	(11.800)	(30.142)
Custo com venda de imobilizado	(644)	-	(644)	-
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(8.267)	(9.758)
Cancelamento de incorporação (d)	-	-	(4.843)	-
Ganho (perda) na aquisição e venda de participações societárias - nota nº 9.b (i) (ii)	1.525	1.391	(81)	1.391
Gastos com prospecção de terrenos	(698)	(567)	(967)	(1.113)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a) – nota nº 8	(6.139)	(2.056)	(6.139)	(2.056)
Reversão (provisão) para créditos com perda esperada	-	-	330	(1.695)
Perda para créditos de com perda esperada	-	-	-	(573)
Provisão para perdas na realização dos estoques (b)	-	-	(1.003)	(9.257)
Provisão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas (c)	(4.695)	(4.327)	(27.388)	(11.085)
Indenizações a clientes	-	-	(15.528)	(18.513)
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.105)	(4.377)	4.004	(5.055)
	<u>(23.556)</u>	<u>(40.078)</u>	<u>(72.326)</u>	<u>(87.856)</u>

- (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) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve provisão para valor realizável líquido dos imóveis a comercializar no valor de R\$1.003. Em 31 de dezembro de 2020 um montante 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) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, houve gastos cíveis de R\$41.201 referente acordo com a CPE - Companhia de Participações e Empreendimentos, para extinção de demandas judiciais, conforme fato divulgado em fato relevante em 27 de maio de 2021.
- (d) Conforme comunicado ao mercado em 20 de dezembro de 2021 a Companhia reconheceu o cancelamento da incorporação do empreendimento MontKlabin, decisão baseada na percepção da administração sobre o desempenho das vendas do projeto e diante das perspectivas de piora na conjuntura econômica e do mercado imobiliário.

22. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS – PLR E BÔNUS

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

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de “salários a pagar e encargos a recolher” no montante de R\$2.300, sendo R\$1.437 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, R\$543 na rubrica “Custos de Construção” e R\$320 na rubrica “Honorários da Administração”. (Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia registrou provisão de PLR 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 2021, a Companhia registrou provisão para Bônus, na rubrica de “salários a pagar e encargos a recolher” no montante de R\$3.807, sendo R\$1.258 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, R\$238 na rubrica “Custos de Construção” e R\$2.311 na rubrica “Honorários da Administração”. (Em 31 de dezembro 2020 não houve provisão de Bônus)

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 (“2º 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, conseqüentemente, a criação de valor de longo prazo para a Companhia e seus acionistas.

A Companhia mantém no passivo não circulante a provisão acumulada de R\$1.642 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, ocorreu reversão de provisão devido a reavaliação do valor justo para o período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2021 no montante

de (R\$8.853), sendo (R\$ 2.483) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e (R\$6.370) na rubrica "Honorários da Administração"(Em 31 de dezembro de 2020 houve provisão de R\$7.153, sendo R\$ 1.680 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e R\$5.473 na rubrica "Honorários da Administração"). O Programa de Incentivo de Longo Prazo foi liquidado em fevereiro de 2022.

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 intermediárias, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e taxa de juros.

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

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

i) Risco de crédito

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

ii) Risco de moeda

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

iii) Risco de taxa de juros

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

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 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:

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 4.1	Nível 2	84.981	84.981	103.863	103.863	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2	Nível 2	60.259	60.259	72.096	72.096	(*)
Contas a receber - Nota 5	Nível 2	-	-	68.531	68.531	(**)
Partes relacionadas - Nota 7	Nível 2	74.541	74.541	6.070	6.070	(**)
Parceiro em negócio - Nota 8	Nível 2	14.158	14.158	63.076	63.076	(**)
		<u>233.939</u>	<u>233.939</u>	<u>313.636</u>	<u>313.636</u>	
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	Nível 2	-	-	3.693	3.693	(**)
Partes relacionadas - Nota 7	Nível 2	259.803	259.803	92.246	92.246	(**)
Parceiro em negócio - Nota 8	Nível 2	-	-	28.675	28.675	(**)
Plano de incentivo a longo prazo - Nota 23	Nível 2	1.342	1.342	1.342	1.342	(*)
		<u>814.663</u>	<u>817.702</u>	<u>697.251</u>	<u>700.290</u>	

(*) 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 2021.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2021 e como segue:

	Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimento finais
Debêntures 8ª, 9ª e 10ª Emissão	CDI + 3,75% a 4,20% a.a.	CDI + 2,50% a.a.	agosto/2023 a março/2026
Debêntures 7ª, 9ª, 11ª, 12ª e 13ª Emissão	IPCA + 5,32% a 7,25% a.a.	IPCA + 7,00%	maio/2025 a junho/2028
CCB	CDI + 3,90% a.a.	CDI + 2,50% a.a.	setembro/2023
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 demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos para 31 de dezembro de 2021.

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

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo por meio do resultado, referem-se substancialmente caixa e equivalentes e títulos e valores imobiliários 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 justo.
- 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 justo.
- 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 2021 se aproximam dos valores de mercado.

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de dezembro de 2021, foram

definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2021, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	10,38%	7,79%	5,19%
Posição em 31/12/2021 = R\$170.689 (*)		17.718	13.297	8.859

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2021.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2021, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (fonte: BACEN), do IPCA (fonte: BACEN) e da TR para o ano 2021 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 31 de dezembro de 2021, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Debêntures	IPCA	5,07%	6,34%	7,61%
Posição em 31/12/2021 = R\$358.791 (i)		18.191	22.747	27.304
Debêntures	CDI	10,38%	12,98%	15,57%
Posição em 31/12/2021 = R\$175.532 (i)		18.220	22.784	27.330
CCBs	CDI	10,38%	12,98%	15,57%
Posição em 31/12/2021 = R\$17.567 (i)		1.823	2.280	2.735
Financiamento à construção (SFH)	CDI	10,38%	12,98%	15,57%
Posição em 31/12/2021 = R\$3.524 (ii)		366	457	549
Financiamento à construção (SFH)	TR	1,21%	1,51%	1,82%
Posição em 31/12/2021 = R\$5.032 (ii)		61	76	92
Títulos Securitizados	IPCA	5,07%	6,34%	7,61%
Posição em 31/12/2021 = R\$1.035(ii)		52	66	79
		<u>38.713</u>	<u>48.410</u>	<u>58.089</u>

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2021.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2021.

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 2021, são como segue:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de obra cível	31/12/2023	-	101.724
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	05/06/2022	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2022	80.000	80.000

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 2021.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia ofereceu fianças bancárias no montante de R\$59 por arrendamento da sede da Companhia.

As controladas da Companhia possuíam, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$1.035 e R\$2.384, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2027, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica “Empréstimos e financiamentos” (nota explicativa nº 10):

Ano	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	677
2022	454	541
2023	242	483
Após 2023	339	683
	<u>1.035</u>	<u>2.384</u>

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo do exercício	(184.725)	(164.852)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	(2,50920)	(2,23926)

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo do exercício atribuível aos acionistas	(184.725)	(164.852)
Lucro (Prejuízo) do exercício atribuível participação não controladores	(916)	(2.023)
	(185.641)	(166.875)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	(2,52165)	(2,26674)

- (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 dezembro de 2021 e 2020 o cálculo do resultado por ação básico e diluído mantém-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do exercício.

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

Venda de terreno não estratégico

No primeiro trimestre de 2022, foi realizada a venda de 13 hectares de um terreno não estratégico em Aquiraz-CE por R\$59 milhões, valor que poderá variar conforme as condições estabelecidas no contrato, podendo chegar a R\$74 milhões, sendo 25% a participação da TECNISA. Com isso, a Companhia estima que a transação tem potencial de gerar um lucro superior a R\$ 10 milhões, já na participação TECNISA.

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 Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502s, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, 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 2021, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 21 de março de 2022.

FERNANDO TADEU PEREZ

Cargo: Diretor Presidente

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA

Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR

Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

ALEXANDRE FIRMO MANGABEIRA ALBERNAZ

Cargo: Diretor de Incorporação

GIULLIANO POLITO

Cargo: Diretor Técnico

RENATO MEYER NIGRI

Cargo: Diretor de Novos Negócios

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 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502s, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, 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 2021, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 21 de março de 2021.

FERNANDO TADEU PEREZ

Cargo: Diretor Presidente

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA

Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR

Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

ALEXANDRE FIRMO MANGABEIRA ALBERNAZ

Cargo: Diretor de Incorporação

GIULLIANO POLITO

Cargo: Diretor Técnico

RENATO MEYER NIGRI

Cargo: Diretor de Novos Negócios

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 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, 23 de março de 2022.

André Coji

Susana Hanna Stiphan Jabra

Magali Rogéria de Moura Leite

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 2021

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 2021.

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 16 (dezesesseis) reuniões no exercício de 2021, 7 (sete) 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) Desenvolvimento do plano de auditoria para as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021;
- (iv) Discussão dos resultados da auditoria anual das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Os Auditores apresentaram o parecer, sem qualificação, e os Principais Assuntos de Auditoria (PAAs) referentes às Demonstrações Financeiras do exercício social de 2021, o qual foi discutido com o comitê.

Auditoria interna:

A empresa contratada para executar a auditoria interna da Companhia realizou, durante o ano de 2021, trabalho que envolveu: (i) revisão da matriz de riscos; (ii) definição do plano anual de auditoria; (iii) execução do plano de auditoria; (iv) *Follow up* de fragilidades já identificadas na Companhia; (v) planejamento do CSA (*Control self-assessment*) para 2022; (v) apoio em automatização de auditoria interna; e (vi) planejamento para implantação de auditoria de monitoramento contínuo.

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 (“LGPD”) recebendo informações sobre o escopo e o andamento do projeto da Companhia, além da estruturação do programa de *compliance*. Junto à área contábil, os membros discutiram as estimativas contábeis, com destaque para contingências, provisionamentos, os riscos contábeis pelo impacto dos custos dos empreendimentos como insumos e mão de obra, bem como em razão da inflação e dos efeitos da reforma do Imposto de Renda (IR). 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: (a) política de crédito; (b) procedimento de notificação ao COAF; e (c) política de transações com partes relacionadas. O Comitê acompanhou também a discussão do tema de Tokenização, prestação de serviços (Vigo) para Administrador da Companhia; Acordo GDV; Venda de participação societária do Jardim das Perdizes para OFL, e proposta de *Swap* de indexadores de dívidas.

Cibersegurança:

O Comitê de Auditoria realizou, durante o ano, a análise e acompanhamento do tema junto a área de Tecnologia da Informação da Companhia, a fim de mitigar os riscos a que a Companhia está exposta, principalmente relacionados ao vazamento de dados, inclusive como preocupação para cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados (“LGPD”).

Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD):

Foi implantado um planejamento, acompanhado pelo Comitê de Auditoria, de 12 meses para adequação da Companhia às normas da Lei Geral de Proteção de Dados, tendo como seus 5 (cinco) frentes de ação: (i) Adequação dos Contratos; (ii) Avaliação de Ferramentas de Processo e Gestão; (iii) Revisão das Políticas e Procedimentos; (iv) Treinamentos de colaboradores e corretores; (v) Gestão de demandas dos titulares dos dados pessoais.

Transações com Partes Relacionadas:

O Comitê de Auditoria se aprofundou no tema durante o ano de 2021 e definiu a criação de um procedimento específico para venda de unidades autônomas para beneficiários Tecnisa, com o objetivo de: (i) definir os beneficiários, (ii) definir cálculo para desconto; (iii) alçadas para aprovação de descontos.

Ademais, os membros tomaram ciência e discutiram e realizaram questionamentos sobre as transações com partes relacionadas envolvendo membros do Conselho de Administração e da Diretoria. Após deliberações, os membros entenderam que os negócios estavam em conformidade com o praticado no mercado, com a política da Companhia e com as melhores práticas de boa-conduta.

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 2021. 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 31/12/2021, razão pela qual recomenda sua aprovação pelo Conselho de Administração.

São Paulo, 22 de março de 2022.

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

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 2021 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 2021, 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.

Ênfase

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 relacionada a 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 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 do controle do bem ao longo do tempo em que a construção avança (*over time method*). Adicionalmente, as controladas em conjunto, auferiram resultados oriundos da mesma operação da Companhia, sendo registrado resultado de equivalência patrimonial no montante de (R\$44.435) mil e R\$34.329 mil, na controladora e consolidado, 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 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 tocante 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, desconhecimento 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 diretoria 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 diretoria, consideramos que os critérios e premissas sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, adotados pela diretoria, 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 que 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 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 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.

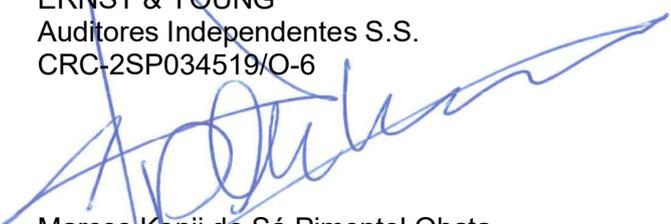
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas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