

São Paulo, 13 de maio de 2021.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A. – 1T21.

Vendas Líquidas totalizam R\$ 55 milhões no 1T21, com VSO Líquida de 15%. Aquisição de terrenos adiciona VGV de R\$ 275 milhões ao *landbank*. Caixa e Aplicações Financeiras alcançam R\$ 328 milhões, comparado a R\$ 45 milhões em Dívidas Vincendas nos próximos 12 meses.

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3), uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, que trabalha de forma integrada (incorporação, construção e intermediação de vendas), divulga hoje os resultados do primeiro trimestre de 2021 (1T21), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

DESTAQUES

- ▶ O aprofundamento da pandemia de COVID-19 levou ao aumento das restrições de circulação e fechamento de estandes de vendas em março. Em virtude disso, a Companhia não realizou **Lançamentos** no 1T21.
- ▶ Com a flexibilização das restrições, em maio de 2021 foi lançado o *Highlights Campo Belo*, com Valor Geral de Vendas (“VGV”) de R\$ 165 milhões, 100% TECNISA. Somado aos lançamentos do 4T20, a Companhia atingiu 36% do ponto mínimo da projeção de lançamentos (“*guidance*”) de R\$ 1,2 bilhão a R\$ 1,5 bilhão em VGV para o biênio de 2020 e 2021, conforme Fato Relevante de 11 de novembro de 2020. A Companhia conta atualmente com 8 projetos em aprovação na Prefeitura de São Paulo, com VGV TECNISA potencial de R\$ 1.188 milhão.
- ▶ As **Vendas Líquidas**, parte TECNISA, totalizaram **R\$ 55 milhões** no trimestre, redução de 51% em relação ao 4T20 e de 22% em relação ao 1T20, reflexo [i] do menor volume de estoque pronto disponível para venda; e [ii] do fechamento dos estandes por conta da pandemia. **Venda Sobre Oferta (“VSO”) líquida**, atingiu **15%** no 1T21.
- ▶ No 1T21 foram adquiridas 2 áreas na cidade de São Paulo, nas regiões da Chácara Flora e Vila da Saúde, adicionando R\$ 275 milhões à **Carteira de Terrenos**, que atingiu um VGV de **R\$ 5.540 milhões**, parte TECNISA. No trimestre foi realizada a venda de 9 hectares de um terreno não estratégico em Aquiraz-CE, por R\$ 58 milhões, onde a Companhia possui 25% de participação. A TECNISA reconheceu um lucro de R\$ 10 milhões nesta transação. Cabe ressaltar que o terreno mencionado ainda conta com cerca de 59 hectares para venda. Adicionalmente, em maio de 2021, foram concluídas as vendas de três terrenos, localizados em Curitiba-PR, Manaus-AM e São Paulo-SP, por R\$ 18 milhões, a serem recebidos através de permuta financeira, permuta física e dinheiro respectivamente.
- ▶ A **Receita Líquida** totalizou R\$ 33 milhões no 1T21, redução de 26% em relação ao 1T20 e redução de 12% em relação ao 4T20, explicado, majoritariamente, pelo menor volume de vendas contratadas no período. Por sua vez, a **Margem Bruta** no trimestre foi de 16,4%, 33 p.p. superior ao 1T20 e 20 p.p. superior ao 4T20, melhora associada, majoritariamente, [i] a menores perdas com rescisão de contrato; e [ii] à redução nas despesas pós-obras em projetos entregues.
- ▶ A TECNISA finalizou o 1T21 com um **Prejuízo Líquido de R\$ 26 milhões**, uma melhora de 55% em relação ao Prejuízo Líquido de R\$ 58 milhões no 1T20 e de 14% sobre a Prejuízo Líquido de R\$ 31 milhões do 4T20. O resultado ainda não reflete os lançamentos realizados no 4T20, dado que estes se encontram em cláusula suspensiva. O baixo volume de lançamentos nos últimos anos tem prejudicado a diluição de custos fixos.
- ▶ A Companhia encerrou o 1T21 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 328 milhões, que se compara a **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R\$ 45 milhões, condição que dá conforto financeiro para a retomada de lançamentos, além de possibilitar a captura de eventuais

oportunidades na aquisição de terrenos. Não obstante o volume de R\$ 40 milhões desembolsado com a aquisição de terrenos no trimestre, a posição de caixa apresentou melhora em relação ao 4T20, dado [i] a captação de R\$ 112 milhões com prazo de vencimento de 5 anos; e [ii] a securitização de recebíveis de 80 milhões, tendo sido recebidos 80% no 1T21, melhorando o perfil da dívida em relação ao trimestre anterior.

- ▶ A **Geração de Caixa** do período, medida pela variação da dívida líquida, totalizou um consumo de caixa de R\$ 10 milhões no 1T21. Caso seja considerado o aumento de R\$ 20 milhões do caixa líquido dos projetos consolidados por equivalência patrimonial e ajustado pelo desembolso de R\$ 40 milhões com a compra de terrenos, a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R\$ 50 milhões**.

SUMÁRIO

1. TECNISA EM NÚMEROS	4
2. DADOS OPERACIONAIS	5
LANÇAMENTOS	5
VENDAS CONTRATADAS.....	5
TECNISA VENDAS.....	7
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK).....	7
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO.....	9
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS.....	10
REPASSE DE UNIDADES	10
3. DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	12
RECEITA OPERACIONAL BRUTA.....	12
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	12
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	13
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA	13
RESULTADOS A APROPRIAR	14
DESPESAS COM VENDAS.....	14
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS.....	15
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	15
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	16
EBITDA.....	16
RESULTADO FINANCEIRO.....	17
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	18
RESULTADO LÍQUIDO	18
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	18
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	20
4. IMPACTOS DO COVID-19 NA OPERAÇÃO	22
5. EVENTOS SUBSEQUENTES	23
6. TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 1T21	24
7. CONTATO RI	24
8. ANEXOS	25
ANEXO 1 - DRE – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	25
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	26
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	28

TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Empreendimentos lançados	-	1	-100,0%	2	-100,0%
Unidades lançadas	-	149	-100,0%	208	-100,0%
Área útil lançada (m ²)	-	6.548	-100,0%	26.108	-100,0%
VGv lançado (R\$ mil) - 100%	-	33.938	-100,0%	264.000	-100,0%
VGv lançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	6.788	-100,0%	264.000	-100,0%
Vendas Contratadas	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Unidades vendidas	100	306	-67,3%	250	-60,0%
Área útil comercializada (m ²)	8.758	24.814	-64,7%	21.871	-60,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	66.737	118.997	-43,9%	157.686	-57,7%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	54.646	69.750	-21,7%	111.957	-51,2%
Banco de Terrenos	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Landbank (R\$ milhões) - 100%	8.175	6.185	32,2%	7.886	3,7%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	5.540	4.155	33,3%	5.272	5,1%
Indicadores Financeiros	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Receita operacional líquida	32.676	44.057	-25,8%	37.228	-12,2%
Lucro bruto ajustado	8.931	1.489	499,7%	6.813	31,1%
<i>Margem bruta ajustada (%)</i>	<i>27,3%</i>	<i>3,4%</i>	<i>24,0 p.p.</i>	<i>18,3%</i>	<i>9,0 p.p.</i>
EBITDA ajustado	(5.097)	(40.105)	-87,3%	(10.268)	-50,4%
<i>Margem EBITDA ajustada (%)</i>	<i>-15,6%</i>	<i>-91,0%</i>	<i>75,4 p.p.</i>	<i>-27,6%</i>	<i>12,0 p.p.</i>
Lucro líquido do período	(26.367)	(58.420)	-54,9%	(30.699)	-14,1%
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>-80,7%</i>	<i>-132,6%</i>	<i>51,9 p.p.</i>	<i>-82,5%</i>	<i>1,8 p.p.</i>
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,3582)	(0,0794)	351,3%	(0,4170)	-14,1%
Receita líquida a apropriar	-	-	n.a.	-	n.a.
Lucro bruto a apropriar	-	-	n.a.	-	n.a.
<i>Margem bruta a apropriar (%)</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0 p.p.</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0 p.p.</i>
Endividamento	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Patrimônio líquido⁽¹⁾	784.135	887.696	-11,7%	791.272	-0,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	121.139	196.418	-38,3%	101.813	19,0%
Títulos e Valores Mobiliários	207.360	64.633	220,8%	198.228	4,6%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	328.499	261.051	25,8%	300.041	9,5%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(2.071)	(6.556)	-68,4%	(2.384)	-13,1%
(-) Debêntures	(450.030)	(57.527)	682,3%	(343.430)	31,0%
(-) Outras dívidas corporativas	(105.665)	(240.494)	-56,1%	(173.308)	-39,0%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	(229.267)	(43.526)	426,7%	(219.081)	4,6%
<i>Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>	<i>-29,2%</i>	<i>-4,9%</i>	<i>-24,3 p.p.</i>	<i>-27,7%</i>	<i>-1,6 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	-	-	n.a.	-	n.a.
<i>Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido</i>	<i>-29,2%</i>	<i>-4,9%</i>	<i>-24,3 p.p.</i>	<i>-27,7%</i>	<i>-1,6 p.p.</i>
Geração (Consumo) de caixa ajustado⁽²⁾	(10.186)	(74.768)	-86,4%	(79.995)	-87,3%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS⁽²⁾	9.604	(61.489)	-115,6%	(82.909)	-111,6%
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS⁽³⁾	49.504	(4.489)	-1202,8%	(11.669)	-524,2%

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

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

³ Considera, adicionalmente, os desembolsos com a aquisição de terrenos de R\$ 57 milhões, R\$ 71 milhões e R\$ 40 milhões no 1T20, 4T20 e 1T21, respectivamente.

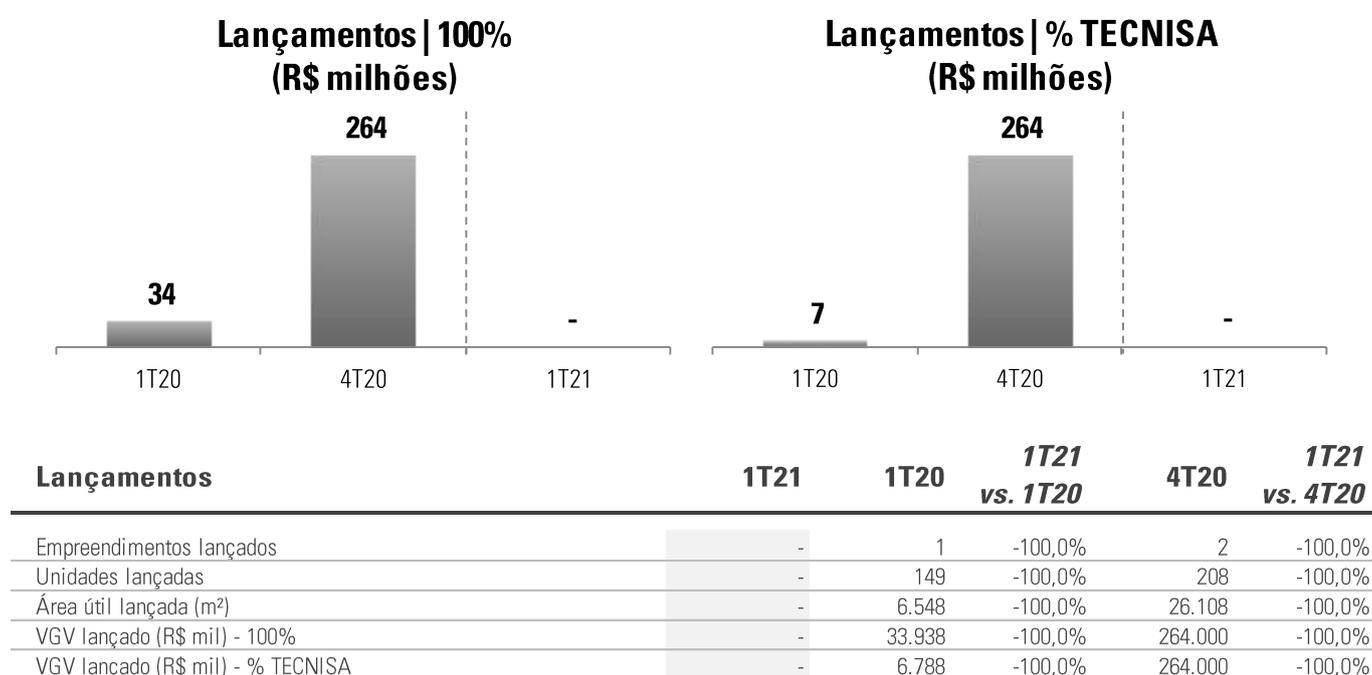
DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

O aprofundamento da pandemia COVID-19 levou ao aumento das restrições de circulação e de visitação aos estandes de vendas em março, período em que estava programado o lançamento de um projeto da TECNISA. Em virtude disso, a Companhia não realizou **lançamentos** no 1T21, que se compara a R\$ 264 milhões lançados no 4T20 e R\$ 7 milhões lançados no 1T20.

Com a flexibilização das restrições, em maio a TECNISA realizou o lançamento do projeto *Highlights Campo Belo*, na cidade de São Paulo-SP, com VGV potencial de R\$ 165 milhões, 100% TECNISA. Com esse projeto, a Companhia alcançou 36% do ponto mínimo da **projeção de lançamentos (“guidance”)** de R\$ 1,2 bilhão a R\$ 1,5 bilhões em VGV, parte TECNISA, para o biênio de 2020 e 2021, conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro de 2020.

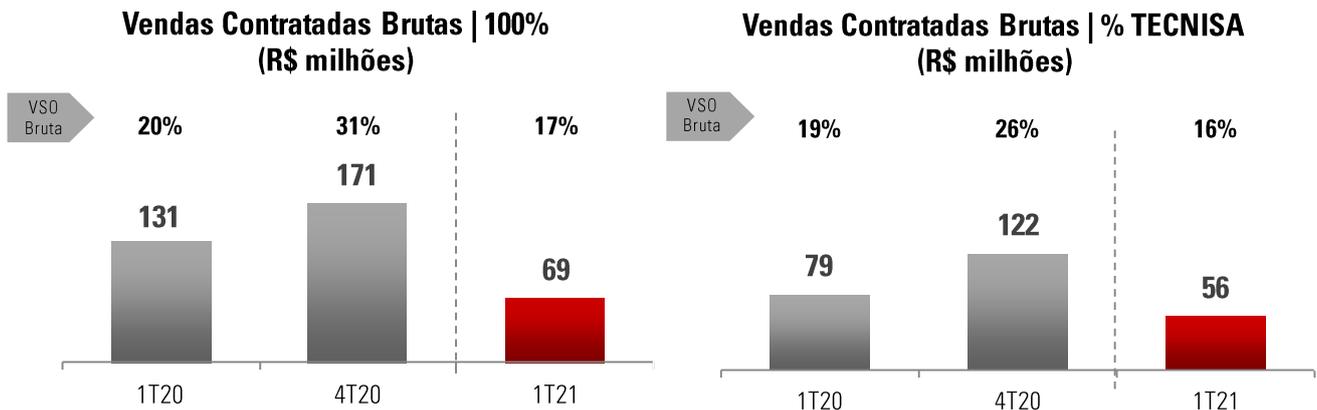
A Companhia atualmente possui 8 projetos em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo, os quais totalizam um VGV potencial de R\$ 1.188 milhões a lançar, parte TECNISA.



VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 56 milhões no trimestre, redução de 51% em relação ao 4T20 e redução de 22% em comparação ao 1T20 reflexo [i] do menor volume médio de estoque disponível para venda; e [ii] do aumento das restrições de circulação e fechamento dos estandes no 1T21 em virtude do

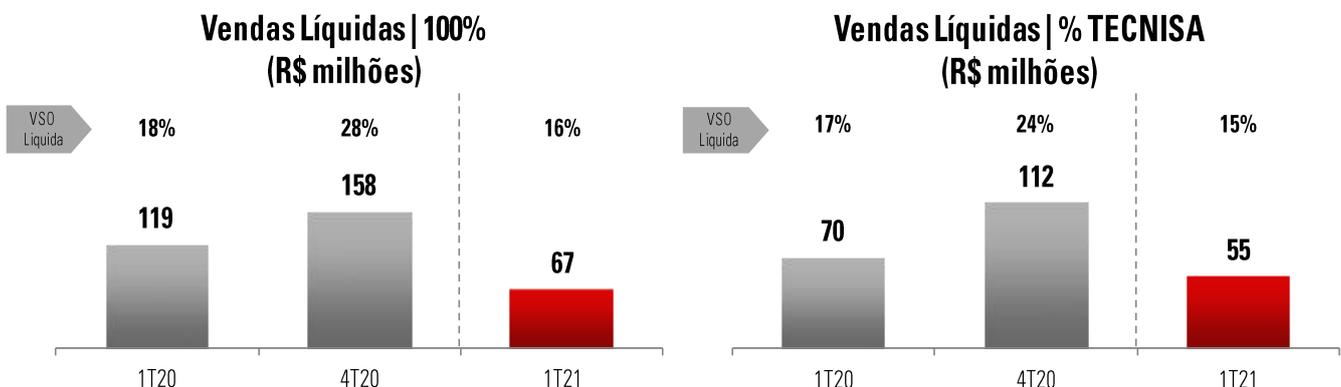
agravamento da pandemia. A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta (“VSO”)² Bruta**, atingiu 16% no 1T21.



Os **Distratos** no período somaram R\$ 2 milhões, redução de 82% em relação ao 1T20 e redução de 83% em relação ao 4T20, resultado [i] dos patamares historicamente baixos da provisão de distratos; e [ii] da manutenção de condições favoráveis para a oferta de crédito imobiliário, reflexo da reduzida taxa de juros.

A **Provisão para Distratos** encerrou o 1T21 em R\$ 46 milhões, uma queda de 34% em relação ao 1T20 e de 2% em relação ao 4T20. Cabe ressaltar que as unidades distratadas retornam para o estoque para serem revendidas.

Dessa forma, as **Vendas Contratadas Líquidas** de distratos, parcela TECNISA, totalizaram R\$ 55 milhões no trimestre, redução de 51% em relação ao 4T20, representando uma **VSO líquida** de 15% no 1T21.



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

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

1T21	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	20	0	20
Concluídos	36	-1	35
Total	56	-2	55

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

Vendas Contratadas	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	69.415	131.319	-47,1%	171.353	-59,5%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	56.363	79.133	-28,8%	122.296	-53,9%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(2.677)	(12.322)	-78,3%	(13.667)	-80,4%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(1.717)	(9.383)	-81,7%	(10.338)	-83,4%
Unidades vendidas	100	306	-67,3%	250	-60,0%
Área útil comercializada (m ²)	8.758	24.814	-64,7%	21.871	-60,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	66.737	118.997	-43,9%	157.686	-57,7%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	54.646	69.750	-21,7%	111.957	-51,2%
Unidades vendidas - Premium	79	206	-61,7%	198	-60,1%
Área útil comercializada (m ²) - Premium	7.714	20.327	-62,1%	19.280	-60,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Premium	60.919	91.080	-33,1%	144.117	-57,7%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Premium	52.877	64.239	-17,7%	108.338	-51,2%
Unidades vendidas - Flex	21	100	-79,0%	52	-59,6%
Área útil comercializada (m ²) - Flex	1.044	4.487	-76,7%	2.591	-59,7%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Flex	5.818	27.917	-79,2%	13.569	-57,1%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Flex	1.769	5.511	-67,9%	3.619	-51,1%

TECNISA VENDAS

A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 124 corretores, foi responsável por 73% das vendas realizadas no trimestre. Além da economia gerada na corretagem em relação às vendas realizadas através de imobiliárias terceiras, a equipe própria de vendas garante à Companhia uma melhor velocidade de vendas, além de fornecer inteligência imobiliária para a antecipação de tendências de consumo e uma melhor precificação dos produtos.

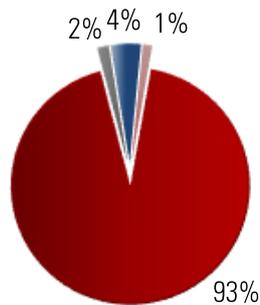
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

No 1T21, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de **R\$ 5.540 milhões**, parcela TECNISA. Ao longo do trimestre, a TECNISA adquiriu duas áreas localizadas na cidade de São Paulo, nas regiões da Chácara Flora e Vila da Saúde, adicionando um VGV potencial, parte TECNISA, de R\$ 275 milhões à **Carteira de Terrenos**. Cabe ressaltar que, em abril de 2021, a Companhia concluiu a aquisição de mais um terreno, na região da Chácara

Santo Antonio, com um VGV TECNISA potencial de R\$ 102 milhões. A Companhia também possui opção formalizada para compra de outros dois terrenos na cidade de São Paulo e ainda não considerados na Carteira de Terrenos, com VGV potencial de **R\$ 365 milhões**. A Companhia segue ampliando a carteira de terrenos alinhados à sua estratégia de atuação, com foco em projetos residenciais de ciclo operacional curto, em bairros consolidados e com boa infraestrutura na Região Metropolitana de São Paulo, onde a Companhia acredita ser possível tirar proveito de sua forte reputação e reconhecimento de marca.

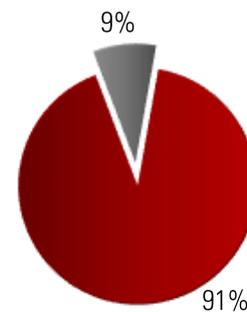
Em 31 de março de 2021, R\$ 2.577 milhões da Carteira de Terrenos, participação TECNISA, referiam-se a terrenos do projeto Jardim das Perdizes

Distribuição Geográfica (1T21)



■ São Paulo ■ Ceará ■ Paraná ■ Outros Estados

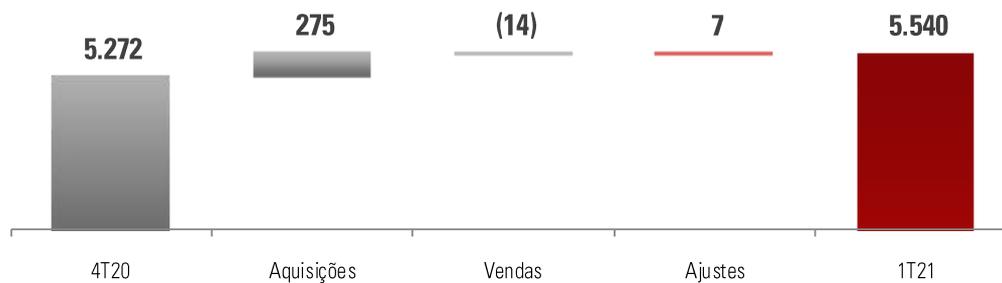
Distribuição por Segmento (1T21)



■ Premium ■ Flex

No 1T21, foi realizada a venda de cerca de 9 hectares de um terreno não estratégico localizado em Aquiraz-CE por R\$ 58 milhões, onde a Companhia possui 25% de participação. A Companhia reconheceu um lucro de R\$ 10 milhões nesta transação. Adicionalmente, em maio de 2021, foram concluídas as vendas de três terrenos não estratégicos, localizados em Curitiba-PR, Manaus-AM e São Paulo-SP, por R\$ 18 milhões, a serem recebidos através de permuta financeira, permuta física e dinheiro, respectivamente. A TECNISA continuará a monetizar ativos não estratégicos, cujos recursos irão reforçar a liquidez e a estrutura de capital da Companhia, bem como parte será reinvestido no crescimento da operação paulista.

Evolução do Landbank (R\$ Milhões)



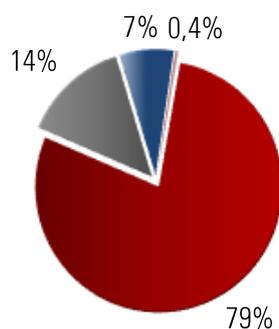
Ao final do 1T21, 68% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, havia sido adquirida em dinheiro, 8% através de permutas puras e o restante em estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 1T21 com R\$ 357 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 317 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 6% em relação ao 1T20 e uma queda de 12% em relação ao 4T20. O estoque de unidades concluídas representa 28% do total.

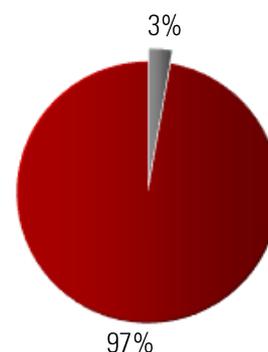
Em 31 de março de 2021, R\$ 14 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

Distribuição Geográfica (1T21)



■ São Paulo ■ Paraná ■ Distrito Federal ■ Outros Estados

Distribuição por Segmento (1T21)



■ Premium ■ Flex

1T21	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m ²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	356,6	100,0%	317,3	100,0%	41.995,3	100,0%	497	100,0%
<i> Lançamentos 2020</i>	<i> 230,8</i>	<i> 64,7%</i>	<i> 224,2</i>	<i> 70,6%</i>	<i> 21.906</i>	<i> 52,2%</i>	<i> 207</i>	<i> 41,6%</i>
<i> Lançamentos 2019</i>	<i> 18,1</i>	<i> 5,1%</i>	<i> 3,6</i>	<i> 1,1%</i>	<i> 2.480</i>	<i> 5,9%</i>	<i> 39</i>	<i> 7,8%</i>
<i> Lançamentos 2018</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>
<i> Lançamentos 2017</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>
<i> Lançamentos 2016</i>	<i> (0,0)</i>	<i> 0,0%</i>	<i> (0,0)</i>	<i> 0,0%</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>
<i> Lançamentos 2015</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>	<i> -</i>	<i> 0,0%</i>
<i> Lançamentos 2014</i>	<i> 13,7</i>	<i> 3,8%</i>	<i> 7,9</i>	<i> 2,5%</i>	<i> 1.488</i>	<i> 3,5%</i>	<i> 22</i>	<i> 4,4%</i>
<i> Lançamentos 2013</i>	<i> 10,7</i>	<i> 3,0%</i>	<i> 6,1</i>	<i> 1,9%</i>	<i> 1.025</i>	<i> 2,4%</i>	<i> 9</i>	<i> 1,8%</i>
<i> Lançamentos 2012</i>	<i> 36,0</i>	<i> 10,1%</i>	<i> 36,1</i>	<i> 11,4%</i>	<i> 5.485</i>	<i> 13,1%</i>	<i> 133</i>	<i> 26,8%</i>
<i> Lançamentos 2011</i>	<i> 19,9</i>	<i> 5,6%</i>	<i> 12,7</i>	<i> 4,0%</i>	<i> 3.361</i>	<i> 8,0%</i>	<i> 13</i>	<i> 2,6%</i>
<i> Lançamentos 2010</i>	<i> 22,6</i>	<i> 6,3%</i>	<i> 22,6</i>	<i> 7,1%</i>	<i> 5.228</i>	<i> 12,4%</i>	<i> 62</i>	<i> 12,5%</i>
<i> Lançamentos 2009</i>	<i> 0,9</i>	<i> 0,2%</i>	<i> 0,9</i>	<i> 0,3%</i>	<i> 254</i>	<i> 0,6%</i>	<i> 4</i>	<i> 0,8%</i>
<i> Lançamentos 2008</i>	<i> 1,2</i>	<i> 0,3%</i>	<i> 0,8</i>	<i> 0,3%</i>	<i> 255</i>	<i> 0,6%</i>	<i> 4</i>	<i> 0,8%</i>
<i> Lanç. Anteriores a 2008</i>	<i> 2,8</i>	<i> 0,8%</i>	<i> 2,6</i>	<i> 0,8%</i>	<i> 512,8</i>	<i> 1,2%</i>	<i> 4,0</i>	<i> 0,8%</i>
<i> Concluídas</i>	<i> 107,7</i>	<i> 30,2%</i>	<i> 89,5</i>	<i> 28,2%</i>	<i> 17.609,5</i>	<i> 41,9%</i>	<i> 251</i>	<i> 50,5%</i>
<i> Em construção</i>	<i> 26,4</i>	<i> 7,4%</i>	<i> 5,3</i>	<i> 1,7%</i>	<i> 3.993,6</i>	<i> 9,5%</i>	<i> 74</i>	<i> 14,9%</i>
<i> Obras não iniciadas</i>	<i> 222,5</i>	<i> 62,4%</i>	<i> 222,5</i>	<i> 70,1%</i>	<i> 20.392,2</i>	<i> 48,6%</i>	<i> 172</i>	<i> 34,6%</i>

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

A TECNISA **não entregou** empreendimentos no 1T21. A Companhia possui atualmente 3 canteiros de obras ativos, todos referentes a lançamentos realizados a partir de 2019, de forma que, dado o ciclo de construção dos projetos (em geral, de 30 a 36 meses), a entrega destes empreendimentos está prevista para ocorrer entre o final de 2021 e início de 2022.

Entrega de Empreendimentos	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Empreendimentos concluídos	-	-	n.a.	-	n.a.
Unidades entregues	-	-	n.a.	-	n.a.
VGV entregue (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	-	n.a.

REPASSE DE UNIDADES

No 1T21 foram repassadas 556 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 102 milhões, volume 136% superior quando comparado ao 1T20 e 251% superior em relação ao 4T20, resultado, principalmente, da securitização de recebíveis performados realizada em fevereiro de 2021, no montante de R\$ 80 milhões. Esta transação contribuiu para o incremento da posição de caixa e consequente redução do endividamento líquido da TECNISA.

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

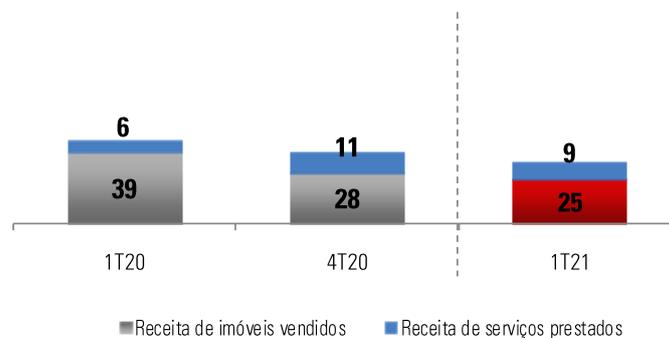
Repasso	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Unidades repassadas	556	217	156,2%	152	265,8%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	102.281	43.292	136,3%	29.109	251,4%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

No 1T21, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 34 milhões, uma queda de 25% em relação ao 1T20 e queda de 13% em relação ao 4T20, explicado, majoritariamente, pela variação no volume de vendas contratadas de unidades de empreendimentos consolidados integralmente. O Índice Nacional de Custo da Construção – INCC no período, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, totalizou 3,52% no 1T21, versus 0,92% no 1T20 e 4,22% no 4T20.

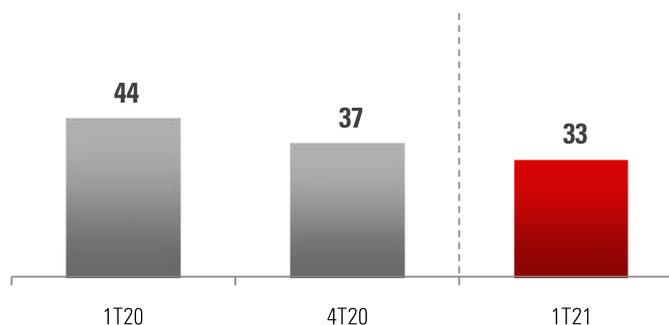
Receita Operacional Bruta (R\$ milhões)



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Operacional Líquida** no 1T21 foi de R\$ 33 milhões, redução de 26% em relação ao 1T20 e redução de 12% em relação ao 4T20. Os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados na rubrica “Receita Operacional Bruta”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 31 de março de 2021, todas as obras em andamento estavam beneficiadas com o Regime Especial de Tributação (“RET”) de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%). Cabe ressaltar que o benefício do RET é originado pela submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

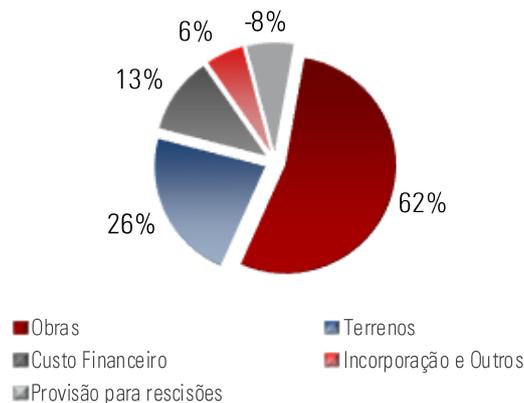
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 1T21 foi de R\$ 27 milhões, diminuição de 47% quando comparado ao 1T20 e diminuição de 30% em relação ao 4T20. A redução na rubrica decorreu do menor volume de vendas em projetos contabilizados por consolidação integral no período.

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 4 milhões no 1T21, versus R\$ 9 milhões reportados no 1T20 e R\$ 8 milhões no 4T20.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Terrenos	(7.108)	(8.804)	-19,3%	(7.926)	-10,3%
Obras	(17.046)	(20.941)	-18,6%	(17.417)	-2,1%
Custo Financeiro	(3.586)	(8.740)	-59,0%	(8.062)	-55,5%
Incorporação e Outros	(1.755)	(1.720)	2,0%	(2.137)	-17,9%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	2.165	(11.103)	-119,5%	(2.936)	-173,7%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	(27.331)	(51.308)	-46,7%	(38.477)	-29,0%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (1T21)

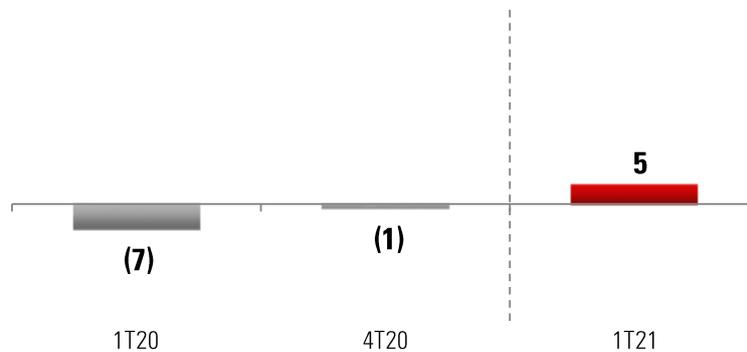


LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 1T21 totalizou um **Lucro Bruto** de R\$ 5 milhões, que se compara a um Prejuízo Bruto de R\$ 7 milhões registrado no 1T20 e Prejuízo Bruto de R\$ 1 milhão no 4T20. A melhora na lucratividade está associada, majoritariamente, [i] a menores perdas com rescisão de contrato; e [ii] à redução nas despesas pós-obras em projetos entregues.

A **Margem Bruta** no trimestre foi de 16,4%, sendo 33 p.p. superior ao 1T20 e 20 p.p. superior ao 4T20. Excluído os efeitos dos encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** no 1T21 foi de 27,3%.

Lucro/Prejuízo Bruto (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Receita líquida	32.676	44.057	-25,8%	37.228	-12,2%
Lucro bruto	5.345	(7.251)	-173,7%	(1.249)	-527,9%
(+) Encargos financeiros no CIV	3.586	8.740	-59,0%	8.062	-55,5%
Lucro bruto ajustado	8.931	1.489	499,7%	6.813	31,1%
<i>Margem bruta ajustada (%)</i>	<i>27,3%</i>	<i>3,4%</i>	<i>24,0 p.p.</i>	<i>18,3%</i>	<i>9,0 p.p.</i>

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 1T21 sem **Receitas a Apropriar** e, conseqüentemente, sem **Margem Bruta a Apropriar**, em virtude de não existirem atualmente projetos em andamento que sejam contabilizados por consolidação integral: os projetos lançados em 2019 são contabilizados por equivalência patrimonial e os lançamentos realizados no 4T20 se encontram em cláusula suspensiva. Atualmente também não existem obras em andamento no projeto Jardim das Perdizes e, conseqüentemente, **Receita e Margem Bruta a Apropriar** no projeto.

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 1T21 foram de R\$ 7 milhões, representando 21% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 1T20 e no 4T20 foram de R\$ 5 milhões e R\$ 6 milhões, representando 11% e 15% da Receita Líquida, respectivamente. O indicador em relação à receita líquida apresentou aumento devido à baixa de estandes de venda e despesas com divulgação e preparação dos lançamentos recentes. Cabe lembrar que as vendas dos lançamentos ocorridos no 4T20 ainda não estão refletidos na receita líquida pois os projetos se encontram em cláusula suspensiva.

Na comparação com Vendas Brutas, as **Despesas com Vendas** representaram no 1T21 uma relação de 12%, versus 6% e 5% no 1T20 e 4T20, respectivamente.

Despesa Comercial	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Publicidade e Propaganda	(4.070)	(3.466)	17,4%	(4.520)	-10,0%
Estandes de venda	(2.231)	(340)	556,2%	(732)	204,8%
Comissões de vendas	(485)	(846)	-42,7%	(372)	30,4%
Despesa comercial	(6.786)	(4.652)	45,9%	(5.624)	20,7%
<i>Despesa comercial / Vendas brutas</i>	<i>-12,0%</i>	<i>-5,9%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>-4,6%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Vendas brutas - 12M</i>	<i>-6,2%</i>	<i>-4,3%</i>	<i>-1,9 p.p.</i>	<i>-5,2%</i>	<i>-1,0 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Receita Líquida</i>	<i>-20,8%</i>	<i>-10,6%</i>	<i>-10,2 p.p.</i>	<i>-15,1%</i>	<i>-5,7 p.p.</i>

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 1T21 em **R\$ 19 milhões**, crescimento de 18% em relação ao 1T20 e crescimento de 10% em relação ao 4T20. Na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, o incremento decorre, em grande parte, [i] de efeitos inflacionários, bem como [ii] de efeitos sem impacto de caixa, dentre os quais a depreciação e a baixa de imobilizado. Em relação ao 4T20, a comparabilidade ficou prejudicada pela reversão, no respectivo trimestre, de Participação nos Lucros e Resultados (“PLR”) referente ao exercício de 2020.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Pessoal	(6.636)	(4.345)	52,7%	(5.539)	19,8%
Ocupação	(306)	(308)	-0,6%	(323)	-5,3%
Utilidades e serviços	(1.304)	(1.726)	-24,4%	(4.213)	-69,0%
Serviços de Terceiros	(2.561)	(2.599)	-1,5%	907	-382,4%
Marketing Institucional	(2)	(76)	-97,4%	(53)	-96,2%
Depreciação e amortização	(1.775)	(1.001)	77,3%	(1.769)	0,3%
Despesas gerais	(548)	(1.117)	-50,9%	(1.494)	-63,3%
Honorários da administração	(3.489)	(2.761)	26,4%	(2.505)	39,3%
Provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo	(1.880)	(1.731)	8,6%	(1.828)	2,8%
Despesa administrativa e Honorários Administração	(18.501)	(15.664)	18,1%	(16.817)	10,0%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-32,8%</i>	<i>-19,8%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>	<i>-13,8%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-33,9%</i>	<i>-22,5%</i>	<i>-11,4 p.p.</i>	<i>-15,0%</i>	<i>-18,8 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita Líquida</i>	<i>-56,6%</i>	<i>-35,6%</i>	<i>-21,1 p.p.</i>	<i>-45,2%</i>	<i>-11,4 p.p.</i>

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um lucro de R\$ 14 milhões no 1T21, comparado a um lucro de R\$ 8 milhões no 1T20 e lucro de R\$ 20 milhões no 4T20. A melhora na rubrica em relação ao mesmo trimestre do ano anterior está associada, principalmente, ao lucro de aproximadamente R\$ 10 milhões com a venda de uma área em Aquiraz-CE. A piora da rubrica em relação ao 4T20 se deve ao menor volume de vendas de projetos consolidados por equivalência patrimonial, representado majoritariamente por vendas do projeto Jardim das Perdizes, cujo estoque disponível para venda se reduziu consideravelmente nos últimos períodos.

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

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma despesa de R\$ 8 milhões no 1T21, contra despesa de R\$ 33 milhões no 1T20 e despesa de R\$ 18 milhões no 4T20 .

A existência de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 1T21 foi justificada, majoritariamente, [i] pela despesa de R\$ 3 milhões com indenizações a clientes, dado a movimentação das respectivas causas no judiciário; [ii] pela provisão de R\$ 3 milhões para perda com parceiros em negócio; [iii] pela amortização de R\$ 3 milhões sobre o saldo da remensuração de investimentos resultante da venda de participação no Jardim das Perdizes no 4T15 e em outros projetos, em menor proporção.

EBITDA

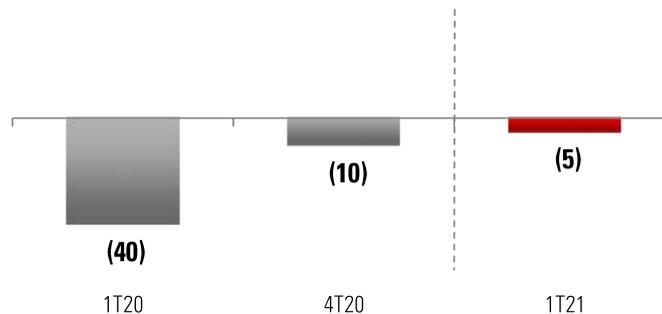
No 1T21 o **EBITDA**³ totalizou um prejuízo de R\$ 11 milhões, com **Margem EBITDA** de -32,3%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um prejuízo de R\$ 51 milhões com margem de -114,8% no 1T20 e prejuízo de R\$ 20 milhões com margem de -54% no 4T20.

Ao incorporar no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos, o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de R\$ 5 milhões, com uma **Margem EBITDA Ajustada** de -15,6% no 1T21, uma melhora de 87% em relação ao prejuízo de R\$ 40 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de -91,0%) apresentado no 1T20 e melhora de 50% em relação ao prejuízo de R\$ 10 milhões (com Margem EBITDA Ajustada -27,6%) reportado no 4T20.

EBITDA	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Receita líquida	32.676	44.057	-25,8%	37.228	-12,2%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(25.509)	(58.103)	-56,1%	(29.301)	-12,9%
(-) Resultado financeiro	11.582	5.686	103,7%	7.311	58,4%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	3.364	1.841	82,7%	1.832	83,6%
EBITDA	(10.563)	(50.576)	-79,1%	(20.158)	-47,6%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>-32,3%</i>	<i>-114,8%</i>	<i>82,5 p.p.</i>	<i>-54,1%</i>	<i>21,8 p.p.</i>
(+) Encargos financeiros no CIV	3.586	8.740	-59,0%	8.062	-55,5%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	1.880	1.731	8,6%	1.828	2,8%
EBITDA ajustado	(5.097)	(40.105)	-87,3%	(10.268)	-50,4%
<i>Margem EBITDA ajustada (%)</i>	<i>-15,6%</i>	<i>-91,0%</i>	<i>75,4 p.p.</i>	<i>-27,6%</i>	<i>12,0 p.p.</i>

³ O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido e das despesas sem impacto de caixa (depreciação, amortização e ágio). O EBITDA não é uma linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



RESULTADO FINANCEIRO

No 1T21 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 11,6 milhões, aumento de 104% em relação aos -R\$ 5,7 milhões registrados no 1T20 e aumento de 58% em relação aos -R\$ 7,3 milhões do 4T20. Houve melhora na **Receita Financeira** de 6% em relação ao 1T20 e de 13% em relação ao 4T20, justificado, principalmente, pela maior apropriação de atualização monetária no período com a alta dos indexadores. Já a **Despesa Financeira** teve um aumento 49% em relação ao 1T20 e de 36% em relação ao 4T20, decorrente do maior saldo médio de dívida corporativa resultante das captações realizadas nos últimos trimestres, aumentando a apropriação de juros e atualização monetária.

Ao final de 1T21, a carteira de recebíveis de obras concluídas, sem considerar os efeitos do IFRS, ou seja, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes, totalizava R\$ 123 milhões, dos quais R\$ 106 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”, com taxas de 8% aa a 12% aa, acrescidos de IPCA), queda de 41% em relação ao 4T20 e queda de 14% em relação ao 1T20, reflexo da securitização de R\$ 80 milhões em recebíveis performados. Entre os indexadores de atualização monetária, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou inflação de 2,48% no 1T21, versus 1,62% no 1T20 e 2,41% no 4T20; enquanto o Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M totalizou inflação de 6,18% no 1T21, versus 2,54% no 1T20 e 11,24% no 4T20.

Resultado Financeiro	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Atualização monetária e juros	(18.323)	(10.039)	82,5%	(13.165)	39,2%
Despesas bancárias	(578)	(2.179)	-73,5%	(476)	21,4%
Modificação de débito (substituição de dívida)	-	-	n.a.	-	n.a.
Outras despesas financeiras	(526)	(850)	-38,1%	(599)	-12,2%
Despesa financeira	(19.427)	(13.068)	48,7%	(14.240)	36,4%
Receitas de aplicações financeiras	1.477	3.275	-54,9%	1.213	21,8%
Variação monetária ativa e juros	6.187	3.275	88,9%	2.990	106,9%
Juros e atualizações sobre empréstimos	11	-	n.a.	6	83,3%
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	123	274	-55,1%	2.582	-95,2%
Outras receitas financeiras	47	558	-91,6%	138	-65,9%
Receita financeira	7.845	7.382	6,3%	6.929	13,2%
Resultado Financeiro	(11.582)	(5.686)	103,7%	(7.311)	58,4%

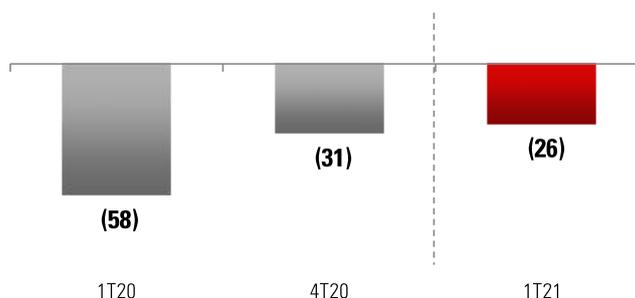
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Diferido	1.505	(236)	-737,7%	(339)	-544,0%
Do exercício	(2.607)	(609)	328,1%	(1.827)	42,7%
Imposto de renda e contribuição social	(1.102)	(845)	30,4%	(2.166)	-49,1%

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 1T21 com uma perda de R\$ 26 milhões, representando uma melhora de 55% em relação à perda de R\$ 58 milhões no 1T20 e de 14% sobre a perda de R\$ 31 milhões do 4T20. No trimestre, a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de -80,7% versus -132,6% no 1T20 e -82,5% no 4T20. Cabe ressaltar que o desempenho do período ainda não reflete os resultados dos lançamentos realizados no 4T20, pois os empreendimentos se encontram em cláusula suspensiva. Adicionalmente, notamos que o baixo volume de lançamentos nos últimos anos tem prejudicado a diluição de custos fixos.

Resultado Líquido (R\$ milhões)



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou o 1T21 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 328 milhões, que se compara a **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R\$ 45 milhões, condição que dá conforto financeiro para a retomada de lançamentos, além de possibilitar a captura de eventuais oportunidades na aquisição de terrenos. Não obstante o volume de R\$ 40 milhões desembolsado com a aquisição de terrenos no trimestre, o saldo de Disponibilidades de Caixa e Aplicações Financeiras apresentou um aumento de 26% em relação ao 1T20 e de 9% em relação ao 4T20, explicado, majoritariamente, [i] pela liquidação da **12ª Emissão de Debêntures** no montante de R\$ 112 milhões, com prazo de vencimento em 5 anos; assim como [ii] pela securitização de recebíveis performados totalizando R\$ 80 milhões, tendo sido recebidos 80% dentro do 1T21 e o remanescente em abril de 2021, após registro das Cédulas de Crédito Imobiliárias (“CCI”). Além do incremento da posição de caixa, esta última transação contribuiu para o e redução do endividamento líquido da TECNISA.

A **Geração de Caixa** do período, medida pela variação da dívida líquida, totalizou um consumo de caixa de R\$ 10 milhões no 1T21. Caso seja considerado o aumento de R\$ 20 milhões do caixa líquido dos projetos consolidados por equivalência patrimonial e ajustados pelo desembolso de R\$ 40 milhões com a compra de terrenos, a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R\$ 50 milhões**.

Endividamento	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	784.135	887.696	-11,7%	791.272	-0,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	121.139	196.418	-38,3%	101.813	19,0%
Títulos e Valores Mobiliários	207.360	64.633	220,8%	198.228	4,6%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	328.499	261.051	25,8%	300.041	9,5%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(2.071)	(6.556)	-68,4%	(2.384)	-13,1%
(-) Debêntures	(450.030)	(57.527)	682,3%	(343.430)	31,0%
(-) Outras dívidas corporativas	(105.665)	(240.494)	-56,1%	(173.308)	-39,0%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	(229.267)	(43.526)	426,7%	(219.081)	4,6%
<i>Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>	<i>29,2%</i>	<i>4,9%</i>	<i>24,3 p.p.</i>	<i>27,7%</i>	<i>1,6 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	-	-	n.a.	-	n.a.
Caixa (endividamento) líquido	(229.267)	(43.526)	426,7%	(219.081)	4,6%
<i>Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido</i>	<i>29,2%</i>	<i>4,9%</i>	<i>24,3 p.p.</i>	<i>27,7%</i>	<i>1,6 p.p.</i>
Endividamento curto prazo	(44.678)	(83.253)	-46,3%	(51.568)	-13,4%
Endividamento longo prazo	(513.088)	(221.324)	131,8%	(467.554)	9,7%
Endividamento total	(557.766)	(304.577)	83,1%	(519.122)	7,4%
<i>Endividamento total / Patrim. líquido</i>	<i>71,1%</i>	<i>34,3%</i>	<i>36,8 p.p.</i>	<i>65,6%</i>	<i>5,5 p.p.</i>
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	(10.186)	(74.768)	-86,4%	(79.995)	-87,3%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	9.604	(61.489)	-115,6%	(82.909)	-111,6%
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS ⁽³⁾	49.504	(4.489)	-1202,8%	(11.669)	-524,24%

Em 31 de março de 2021, o caixa líquido na SPE Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade detentora do projeto Jardim das Perdizes e consolidada pelo método da equivalência patrimonial, totalizava R\$ 56 milhões (dos quais R\$ 32 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%), aumento de 141% em relação ao caixa líquido de R\$ 23 milhões (dos quais R\$ 13 milhões referentes à participação da TECNISA) registrados no 4T20.

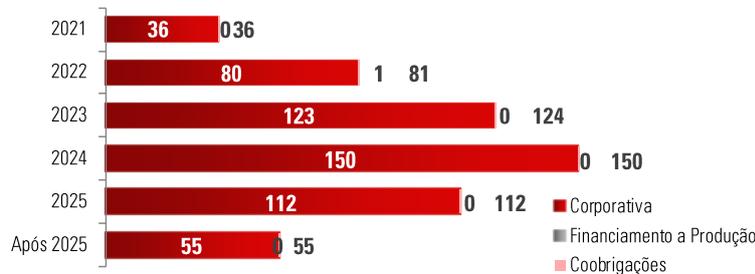
A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

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

³ Considera, adicionalmente, os desembolsos com a aquisição de terrenos de R\$ 57 milhões, R\$ 71 milhões e R\$ 40 milhões no 1T20, 4T20 e 1T21, respectivamente.

Cronograma de Vencimento da Dívida



CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final de 1T21, a carteira de recebíveis de obras concluídas, sem considerar os efeitos do IFRS, ou seja, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes, totalizava R\$ 123 milhões, sendo R\$ 106 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”, com taxas oscilando entre 8% a.a. e 12% a.a., acrescidos de IPCA e com garantia do próprio imóvel), representando redução de 41% em relação ao 4T20 e redução de 14% em relação ao 1T20. Como destacado anteriormente, a redução da rubrica se deve majoritariamente pela securitização de recebíveis no montante de R\$ 80 milhões.

Em 31 de março de 2021, o Contas a Receber de Clientes nas SPEs Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. e JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do projeto Jardim das Perdizes e consolidadas pelo método da equivalência patrimonial, totalizava R\$ 19 milhões, dos quais R\$ 11 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

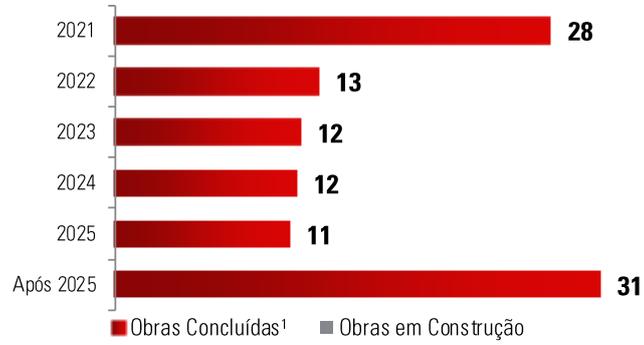
Contas a Receber de Clientes	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Contas a receber de clientes ("on-balance")	111.356	123.494	-9,8%	178.532	-37,6%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	-	-	n.a.	-	n.a.
Provisão para créditos com perda esperada	(4.896)	(3.200)	53,0%	(4.896)	0,0%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	106.460	120.294	-11,5%	173.636	-38,7%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	-	-	n.a.	-	n.a.
Total contas a receber de clientes "off-balance"	-	-	n.a.	-	n.a.
Total contas a receber de clientes	106.460	120.294	-11,5%	173.636	-38,7%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)²	105.642	122.482	-13,7%	180.453	-41,5%

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

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

² Sem considerar efeitos do IFRS, ou seja, inclui recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos em equivalência patrimonial, parte TECNISA.

Cronograma de Recebimento



IMPACTOS DO COVID-19 NA OPERAÇÃO

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

Um dos reflexos mais notáveis da pandemia no setor imobiliário tem sido a inflação dos custos de construção, decorrente principalmente da oferta insuficiente de insumos que teve origem na redução da capacidade de produção. A retomada dessa capacidade, no entanto, tem sido gradual se comparado à rápida recuperação da demanda, pressionando os preços. Nesse cenário, a Companhia não teve impactos relevantes, já que grande parte dos insumos para as obras em andamento já havia sido contratada antes do início da pandemia. Cabe lembrar também que a carteira de recebíveis de unidades vendidas é corrigida pelo INCC-DI, índice que reflete, em certo grau, o aumento dos custos da construção, compensando os impactos no orçamento das obras. Os impactos nos futuros lançamentos serão avaliados caso a caso, sendo possível que a tendência de apreciação do preço dos imóveis acomode o aumento dos custos de construção. Adicionalmente, os estudos de viabilidade na aquisição de terrenos consideram os custos atualizados, minimizando impactos futuros na operação.

Não obstante as incertezas decorrentes da pandemia, o tema moradia ganhou importância para boa parte das famílias. A restrição de circulação, o maior tempo em casa, o fechamento das escolas, a necessidade de espaços para educação à distância e *home office* (trabalho em casa) fez com as pessoas repensassem o uso e o tamanho dos espaços, culminando, em muitos casos, na busca por novas moradias. Esse movimento foi acentuado pela ampliação da oferta de crédito imobiliário, a taxas historicamente baixas, bem como pelo surgimento de novos indexadores. Isso se refletiu em uma recuperação significativa do desempenho de vendas no mercado imobiliário após a flexibilização das medidas de restrição na segunda metade de 2020.

Entretanto, o agravamento da pandemia de COVID-19 no início de 2021 levou a imposição de novas restrições à circulação e fechamento dos estandes de venda, impactando o volume de vendas e de lançamentos no primeiro trimestre. Essa situação levou à postergação do lançamento do *Highlights Campo Belo*, que teve lançamento realizado em maio de 2021, após flexibilização das medidas de restrição em São Paulo. Cabe mencionar que o tempo de aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes continua alongado, uma vez que as atividades não foram integralmente normalizadas. Mesmo assim, a Companhia reitera a **projeção de lançamentos (“guidance”)** entre R\$ 1,2 bilhão e R\$ 1,5 bilhão no biênio de 2020 e 2021.

Por fim, a Companhia destaca que tem reforçado o caixa com a emissão de debêntures e securitização da carteira de recebíveis, tendo terminado o 1T21 com uma posição consolidada de caixa de R\$ 328 milhões, que se compara a Dívidas Vincendas no curto prazo de R\$ 45 milhões, dando tranquilidade para que a Companhia prossiga com a estratégia de crescimento, mesmo em um cenário ainda incerto em razão da pandemia.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Aquisição de terrenos

Em abril, a Companhia concluiu a aquisição de um terreno, localizado na região da Chácara Santo Antonio, com um VGV potencial de R\$ 102 milhões, parte TECNISA.

Lançamentos

Em maio de 2021, a Companhia realizou o lançamento do projeto *Highlights Campo Belo*, localizado na cidade de São Paulo, com um VGV potencial de R\$ 165 milhões, 100% TECNISA.

Venda de terrenos não estratégicos

Em maio de 2021, foram concluídas as vendas de três terrenos, localizados em Curitiba-PR, Manaus-AM e São Paulo-SP por R\$ 18 milhões, a serem recebidos por permuta financeira, permuta física e dinheiro, respectivamente.

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 1T21

Apresentação em Português
(Tradução Simultânea)
14 de maio – 6ª feira
15h30 – horário de Brasília
14h30 – horário de Nova York
Telefone: +55 (11) 3181 8565
Código da *teleconferência*: Tecnisa
Transmissão ao vivo pela Internet:
www.tecnisa.com.br/ri

CONTATO RI

Área de Relações com Investidores

Tel : +55 (11) 3708-1162

www.tecnisa.com.br/ri

ri@tecnisa.com.br

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

ANEXOS

ANEXO 1 - DRE – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)

DRE Consolidado	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Receita de imóveis vendidos	24.794	39.462	-37,2%	28.247	-12,2%
Receita de serviços prestados	9.080	5.938	52,9%	10.757	-15,6%
Receita operacional bruta	33.874	45.400	-25,4%	39.004	-13,2%
Impostos sobre as vendas	(1.198)	(1.343)	-10,8%	(1.776)	-32,5%
Receita operacional líquida	32.676	44.057	-25,8%	37.228	-12,2%
Custo das vendas e serviços	(27.331)	(51.308)	-46,7%	(38.477)	-29,0%
<i>Custo dos imóveis vendidos</i>	<i>(22.747)</i>	<i>(47.784)</i>	<i>-52,4%</i>	<i>(35.015)</i>	<i>-35,0%</i>
<i>Custo dos serviços prestados</i>	<i>(4.584)</i>	<i>(3.524)</i>	<i>30,1%</i>	<i>(3.462)</i>	<i>32,4%</i>
Lucro bruto	5.345	(7.251)	-173,7%	(1.249)	-527,9%
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>16,4%</i>	<i>-16,5%</i>	<i>32,8 p.p.</i>	<i>-3,4%</i>	<i>19,7 p.p.</i>
Receitas (despesas) operacionais	(19.272)	(45.166)	-57,3%	(20.741)	-7,1%
<i>Vendas</i>	<i>(6.786)</i>	<i>(4.652)</i>	<i>45,9%</i>	<i>(5.624)</i>	<i>20,7%</i>
<i>Gerais e administrativas</i>	<i>(13.562)</i>	<i>(11.659)</i>	<i>16,3%</i>	<i>(12.717)</i>	<i>6,6%</i>
<i>Honorários da administração</i>	<i>(4.939)</i>	<i>(4.005)</i>	<i>23,3%</i>	<i>(4.100)</i>	<i>20,5%</i>
<i>Equivalência Patrimonial</i>	<i>14.300</i>	<i>8.125</i>	<i>76,0%</i>	<i>20.011</i>	<i>-28,5%</i>
<i>Outras receitas (despesas) operacionais</i>	<i>(8.285)</i>	<i>(32.975)</i>	<i>-74,9%</i>	<i>(18.311)</i>	<i>-54,8%</i>
Resultado Financeiro	(11.582)	(5.686)	103,7%	(7.311)	58,4%
<i>Despesas financeiras</i>	<i>(19.427)</i>	<i>(13.068)</i>	<i>48,7%</i>	<i>(14.240)</i>	<i>36,4%</i>
<i>Receitas financeiras</i>	<i>7.845</i>	<i>7.382</i>	<i>6,3%</i>	<i>6.929</i>	<i>13,2%</i>
Resultado operacional	(25.509)	(58.103)	-56,1%	(29.301)	-12,9%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	(25.509)	(58.103)	-56,1%	(29.301)	-12,9%
Imposto de renda e contribuição social	(1.102)	(845)	30,4%	(2.166)	-49,1%
<i>Diferido</i>	<i>1.505</i>	<i>(236)</i>	<i>-737,7%</i>	<i>(339)</i>	<i>-544,0%</i>
<i>Do exercício</i>	<i>(2.607)</i>	<i>(609)</i>	<i>328,1%</i>	<i>(1.827)</i>	<i>42,7%</i>
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	(26.611)	(58.948)	-54,9%	(31.467)	-15,4%
Participação de minoritários	244	528	-53,8%	768	-68,2%
Lucro líquido do período	(26.367)	(58.420)	-54,9%	(30.699)	-14,1%
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>-80,7%</i>	<i>-132,6%</i>	<i>51,9 p.p.</i>	<i>-82,5%</i>	<i>1,8 p.p.</i>

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)

Balanço Patrimonial	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Ativo					
Circulante	682.263	568.955	19,9%	704.430	-3,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	121.139	196.418	-38,3%	101.813	19,0%
Títulos e Valores Mobiliários	150.759	10.171	1382,2%	141.889	6,3%
Contas a receber de clientes	31.024	50.951	-39,1%	47.172	-34,2%
Imóveis a comercializar	334.023	268.755	24,3%	376.296	-11,2%
Despesas pagas antecipadamente	1.644	918	79,1%	512	221,1%
Impostos a recuperar	13.506	15.783	-14,4%	12.626	7,0%
Outras contas a receber	30.168	25.959	16,2%	24.122	25,1%
Realizável a longo prazo	461.806	404.036	14,3%	427.405	8,0%
Títulos e Valores Mobiliários	56.601	54.462	3,9%	56.339	0,5%
Contas a receber de clientes	75.436	69.343	8,8%	126.464	-40,3%
Imóveis a comercializar	200.381	113.851	76,0%	115.132	74,0%
Partes Relacionadas	19.954	39.494	-49,5%	10.732	85,9%
Parceiro em Negócios	81.158	96.351	-15,8%	86.498	-6,2%
Outras contas a receber	28.276	30.535	-7,4%	32.240	-12,3%
Permanente	621.128	644.767	-3,7%	611.972	1,5%
Investimentos	595.498	617.037	-3,5%	583.615	2,0%
Imobilizado	8.523	6.949	22,7%	9.945	-14,3%
Intangível	17.107	20.781	-17,7%	18.412	-7,1%
Total do ativo	1.765.197	1.617.758	9,1%	1.743.807	1,2%

Balço Patrimonial	1T21	1T20	1T21 vs. 1T20	4T20	1T21 vs. 4T20
Passivo					
Circulante	319.518	328.514	-2,7%	299.867	6,6%
Empréstimos e financiamentos	44.678	83.253	-46,3%	51.568	-13,4%
Fornecedores	8.777	8.546	2,7%	8.116	8,1%
Impostos e contribuições a recolher	2.156	2.293	-6,0%	2.657	-18,9%
Salários a pagar e encargos a recolher - CP	16.422	14.192	15,7%	14.586	12,6%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo - CP	15.380	-	n.a.	-	n.a.
Contas a pagar por aquisição de imóveis	63.793	54.228	17,6%	59.011	8,1%
Partes Relacionadas	92.336	82.739	11,6%	89.632	3,0%
Parceiro em Negócios	26.701	25.643	4,1%	26.700	0,0%
Adiantamento de clientes	13.549	19.698	-31,2%	7.252	86,8%
Provisão para IR e CS	3.069	326	841,4%	2.495	23,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.383	2.232	-38,0%	2.084	-33,6%
Aquisição de participação societária a pagar	11.784	11.510	2,4%	11.696	0,8%
Provisão para garantias	7.037	5.714	23,2%	8.234	-14,5%
Outras contas a pagar	12.453	18.140	-31,4%	15.836	-21,4%
Não circulante	661.544	401.548	64,7%	652.668	1,4%
Empréstimos e financiamentos	513.088	221.324	131,8%	467.554	9,7%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo - LP	-	8.078	-100,0%	13.500	-100,0%
Adiantamento de clientes	30.466	-	n.a.	30.227	0,8%
Provisão para riscos	93.494	141.659	-34,0%	103.361	-9,5%
Provisão para garantias	2.608	2.241	16,4%	2.795	-6,7%
Impostos e contribuições diferidos	3.362	3.038	10,7%	5.586	-39,8%
Participação em consórcios	1.065	3.580	-70,3%	3.917	-72,8%
Outras contas a pagar	17.461	21.628	-19,3%	25.728	-32,1%
Acionistas não controladores	34.789	5.551	526,7%	15.559	123,6%
Patrimônio líquido	749.346	882.145	-15,1%	775.713	-3,4%
Capital social	1.868.316	1.868.316	0,0%	1.868.316	0,0%
Prejuízos acumulados	(1.052.921)	(888.069)	18,6%	(1.052.921)	0,0%
Prejuízos do período	(26.367)	(58.420)	-54,9%	-	n.a.
Outros	(39.682)	(39.682)	0,0%	(39.682)	0,0%
Total do passivo e PL	1.765.197	1.617.758	9,1%	1.743.807	1,2%

ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)

Fluxo de Caixa	1T21	1T20
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(25.509)	(58.103)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	(125)	22.721
Depreciação	1.186	561
Amortização de ágios / software (líquido)	1.248	1.280
Baixa de imobilizado / intangível	930	-
Equivalência patrimonial	(14.300)	(8.125)
Juros e encargos financeiros líquidos	14.860	11.899
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(947)	(1.060)
Impostos e contribuições diferidos - FCX	(1.420)	265
Provisões	(5.641)	10.895
Amortização de remensuração de investimento	3.220	7.013
Compra e Venda de participação societária	739	(7)
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	2.943	(39.057)
Contas a receber	63.273	(4.334)
Créditos diversos	(6.046)	548
Imóveis a comercializar	(39.783)	598
Despesas pagas antecipadamente	(1.132)	(454)
Impostos a recuperar	(126)	(808)
Outras contas a receber	3.210	1.693
Partes relacionadas	(4.637)	(26.736)
Participações em consórcios	(2.852)	(21)
Fornecedores	661	(3.215)
Impostos, contribuições e salários	(50)	(3.683)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.033)	(1.387)
Adiantamento de clientes	5.015	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	4.782	543
Dividendos recebidos - OP	-	11.500
Juros pagos	(7.802)	(8.359)
Outras contas a pagar	(9.537)	(4.942)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	(22.691)	(74.439)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	57	(8)
Títulos e valores mobiliários	(8.185)	64.060
Compras de imobilizado	(670)	(1.084)
Aumento (redução) dos investimentos	(87)	-
Caixa líquido gerado na venda de participação societária	18.731	-
Efeito das mudanças de participações em investidas no caixa e equivalentes - INV	-	(6)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	9.846	62.962
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Variação líquida dos empréstimos tomados	32.167	(44.013)
Participação de acionistas não controladores em controladas	4	(11)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	32.171	(44.024)
(Redução) aumento nas disponibilidades	19.326	(55.501)