

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	7
Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	18
DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	21
---	----

Notas Explicativas	43
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	73
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	74
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	76
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	78
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	79
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	80

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	73.619
Preferenciais	0
Total	73.619
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	1.757.137	1.847.357
1.01	Ativo Circulante	248.170	329.442
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	158.402	246.770
1.01.02	Aplicações Financeiras	76.926	70.967
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	76.926	70.967
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	76.926	70.967
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.070	5.945
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.070	5.945
1.01.07	Despesas Antecipadas	318	358
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.454	5.402
1.01.08.03	Outros	7.454	5.402
1.01.08.03.01	Créditos diversos	7.454	5.402
1.02	Ativo Não Circulante	1.508.967	1.517.915
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	456.938	275.464
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	56.084	54.419
1.02.01.07	Tributos Diferidos	6.119	3.651
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	6.119	3.651
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	382.546	203.569
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	353.296	172.803
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	29.250	30.766
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.189	13.825
1.02.01.10.04	Outras contas a receber	12.189	13.825
1.02.02	Investimentos	1.028.794	1.215.214
1.02.02.01	Participações Societárias	1.028.794	1.215.214
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.028.794	1.215.214
1.02.03	Imobilizado	4.564	5.184
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.564	5.184
1.02.04	Intangível	18.671	22.053
1.02.04.01	Intangíveis	18.671	22.053

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	1.757.137	1.847.357
2.01	Passivo Circulante	400.580	534.950
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.444	10.709
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.444	10.709
2.01.02	Fornecedores	3.414	1.555
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.414	1.555
2.01.03	Obrigações Fiscais	996	1.046
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	996	1.046
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	996	1.046
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	56.761	107.683
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	29.945	79.171
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	29.945	79.171
2.01.04.02	Debêntures	26.816	28.512
2.01.05	Outras Obrigações	325.965	413.957
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	313.024	399.281
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	313.024	399.281
2.01.05.02	Outros	12.941	14.676
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	1.321	3.181
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	11.620	11.495
2.02	Passivo Não Circulante	550.145	371.842
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	374.199	233.430
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	173.390	192.712
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	173.390	192.712
2.02.01.02	Debêntures	200.809	40.718
2.02.02	Outras Obrigações	175.946	138.412
2.02.02.02	Outros	175.946	138.412
2.02.02.02.03	Passivo a descoberto das investidas	158.547	124.630
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	5.727	7.435
2.02.02.02.06	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	11.672	6.347
2.03	Patrimônio Líquido	806.412	940.565
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-39.682	-39.682
2.03.02.10	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.022.222	-888.069

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-22.679	-103.617	-42.317	-158.442
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.435	-35.041	-10.385	-29.575
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-7.566	-21.914	-6.284	-17.991
3.04.02.02	Honorários da administração	-4.869	-13.127	-4.101	-11.584
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-13.239	-24.086	-8.256	-47.021
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.995	-44.490	-23.676	-81.846
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-22.679	-103.617	-42.317	-158.442
3.06	Resultado Financeiro	-12.714	-30.536	-9.737	-39.850
3.06.01	Receitas Financeiras	1.343	6.913	5.230	14.296
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.057	-37.449	-14.967	-54.146
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-35.393	-134.153	-52.054	-198.292
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-35.393	-134.153	-52.054	-198.292
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-35.393	-134.153	-52.054	-198.292
3.99.01.01	ON	-0,48076	-1,82226	-1,17255	-4,46664
3.99.02.01	ON	-0,48076	-1,82226	-1,17255	-4,46664

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	-35.393	-134.153	-52.054	-198.292
4.03	Resultado Abrangente do Período	-35.393	-134.153	-52.054	-198.292

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-175.465	2.711
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-32.337	-20.755
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	-134.153	-198.292
6.01.01.02	Depreciação	1.417	648
6.01.01.03	Amortização de software	3.779	4.195
6.01.01.04	Baixa de itens do Imobilizado	0	3
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	44.490	81.846
6.01.01.08	Juros e encargos financeiros líquidos	28.219	43.922
6.01.01.09	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-1.801	-4.496
6.01.01.10	Provisão para participação no lucro	3.423	2.466
6.01.01.11	Provisão para bônus	0	587
6.01.01.12	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	5.325	4.616
6.01.01.14	Provisão para perdas parceiros de construção	0	44.193
6.01.01.15	Remensuração de investimento por mudança de controle	0	-12.524
6.01.01.16	Amortização de remensuração de investimento	17.743	38.548
6.01.01.19	Aquisição/Venda participação societária	90	-26.467
6.01.01.20	Provisão para riscos	-869	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-164.901	-4.779
6.01.02.01	Créditos diversos	-2.049	-99
6.01.02.02	Despesas antecipadas	40	2.043
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-1.593	1.928
6.01.02.04	Outras contas a receber	1.636	-667
6.01.02.07	Fornecedores	1.859	-737
6.01.02.08	Impostos, contribuições e salários	-738	-1.786
6.01.02.09	Partes relacionadas e parceiros de negócios	-161.164	-11.198
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-2.892	5.737
6.01.03	Outros	21.773	28.245
6.01.03.01	Juros pagos	-18.477	-44.261
6.01.03.02	Dividendos recebidos	40.250	72.506
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.040	-49.131
6.02.01	Intangível	-397	-28
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	-5.823	-100.600
6.02.03	Compras de imobilizado	-604	-112
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	1.784	-11.697
6.02.05	Venda participação societária	0	63.306
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	92.137	272.844
6.03.01	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	0	426.669
6.03.05	Captações de empréstimos	266.550	161.822
6.03.06	Amortizações de empréstimos	-174.413	-315.647
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-88.368	226.424
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	246.770	1.279
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	158.402	227.703

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-134.153	0	-134.153
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-134.153	0	-134.153
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.022.222	0	806.412

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009
5.04	Transações de Capital com os Sócios	445.500	-18.831	0	0	0	426.669
5.04.01	Aumentos de Capital	445.500	0	0	0	0	445.500
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-18.831	0	0	0	-18.831
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-198.292	0	-198.292
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-198.292	0	-198.292
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-30.302	0	-837.628	0	1.000.386

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-28.396	-50.160
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.637	-1.401
7.02.04	Outros	-24.759	-48.759
7.03	Valor Adicionado Bruto	-28.396	-50.160
7.04	Retenções	-5.196	-4.843
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.196	-4.843
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-33.592	-55.003
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-37.577	-67.550
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-44.490	-81.846
7.06.02	Receitas Financeiras	6.913	14.296
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-71.169	-122.553
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-71.169	-122.553
7.08.01	Pessoal	22.493	19.000
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.493	19.000
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.785	2.432
7.08.02.01	Federais	2.785	2.432
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	37.706	54.307
7.08.03.01	Juros	37.449	54.146
7.08.03.02	Aluguéis	257	161
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-134.153	-198.292
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-134.153	-198.292

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	1.689.063	1.718.538
1.01	Ativo Circulante	593.330	731.523
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	161.565	251.919
1.01.02	Aplicações Financeiras	78.086	73.214
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	78.086	73.214
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	78.086	73.214
1.01.03	Contas a Receber	50.050	80.655
1.01.03.01	Clientes	50.050	80.655
1.01.04	Estoques	258.259	281.605
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.797	16.712
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.797	16.712
1.01.07	Despesas Antecipadas	563	464
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	30.010	26.954
1.01.08.03	Outros	30.010	26.954
1.01.08.03.01	Créditos diversos	30.010	26.954
1.02	Ativo Não Circulante	1.095.733	987.015
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	476.569	331.809
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	56.084	54.419
1.02.01.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	56.084	54.419
1.02.01.04	Contas a Receber	134.894	50.389
1.02.01.04.01	Clientes	113.847	27.246
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	21.047	23.143
1.02.01.05	Estoques	115.292	114.798
1.02.01.07	Tributos Diferidos	10.971	7.348
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	10.971	7.348
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	159.328	104.855
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	65.849	8.967
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	93.479	95.888
1.02.02	Investimentos	592.426	626.818
1.02.02.01	Participações Societárias	592.426	626.818
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	592.426	626.818
1.02.03	Imobilizado	8.067	6.335
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.067	6.335
1.02.04	Intangível	18.671	22.053
1.02.04.01	Intangíveis	18.671	22.053

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	1.689.063	1.718.538
2.01	Passivo Circulante	332.087	351.773
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	19.402	15.957
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	19.402	15.957
2.01.02	Fornecedores	10.816	11.761
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.816	11.761
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.058	7.470
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.058	7.470
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.217	1.104
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições com recolhimento diferido	2.150	3.565
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	2.691	2.801
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	58.608	110.963
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	31.792	82.451
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	31.792	82.451
2.01.04.02	Debêntures	26.816	28.512
2.01.05	Outras Obrigações	237.203	205.622
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	112.406	104.598
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	25.769	25.578
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	86.637	79.020
2.01.05.02	Outros	124.797	101.024
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	30.145	7.200
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	56.296	53.685
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	11.620	11.495
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	26.736	28.644
2.02	Passivo Não Circulante	545.736	420.110
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	376.213	237.347
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	175.404	196.629
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	175.404	196.629
2.02.01.02	Debêntures	200.809	40.718
2.02.02	Outras Obrigações	42.381	34.148
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.567	3.601
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.567	3.601
2.02.02.02	Outros	38.814	30.547
2.02.02.02.05	Passivo a descoberto das investidas	2.604	2.295
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	24.538	21.905
2.02.02.02.08	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	11.672	6.347
2.02.03	Tributos Diferidos	4.890	1.204
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.890	1.204
2.02.04	Provisões	122.252	147.411
2.02.04.02	Outras Provisões	122.252	147.411
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.608	3.434
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	118.644	143.977
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	811.240	946.655
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-39.682	-39.682
2.03.02.10	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.022.222	-888.069
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	4.828	6.090

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	59.065	136.943	74.614	234.347
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	52.045	120.712	71.368	223.952
3.01.02	Receita de prestação de serviços	9.023	20.931	5.106	15.307
3.01.03	Deduções da Receita Bruta	-2.003	-4.700	-1.860	-4.912
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-64.866	-151.854	-78.959	-205.944
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-60.564	-140.642	-75.861	-195.925
3.02.02	Custos dos Serviços Prestados	-4.302	-11.212	-3.098	-10.019
3.03	Resultado Bruto	-5.801	-14.911	-4.345	28.403
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-23.125	-105.660	-39.045	-188.962
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.740	-12.653	-5.278	-14.449
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.368	-48.873	-15.560	-46.787
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-12.499	-35.746	-11.459	-35.203
3.04.02.02	Honorários da Administração	-4.869	-13.127	-4.101	-11.584
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-16.844	-69.545	-32.195	-160.781
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.827	25.411	13.988	33.055
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-28.926	-120.571	-43.390	-160.559
3.06	Resultado Financeiro	-5.362	-11.235	-9.991	-36.972
3.06.01	Receitas Financeiras	6.000	19.655	4.793	16.899
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.362	-30.890	-14.784	-53.871
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-34.288	-131.806	-53.381	-197.531
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.347	-3.602	-1.333	-3.559
3.08.01	Corrente	-873	-2.522	-1.051	-3.634
3.08.02	Diferido	-474	-1.080	-282	75
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-35.635	-135.408	-54.714	-201.090
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-35.635	-135.408	-54.714	-201.090
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-35.393	-134.153	-52.054	-198.292
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-242	-1.255	-2.660	-2.798
3.99.01.01	ON	-0,48076	-1,82226	-1,17255	-4,46664

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.99.02.01	ON	-0,48076	-1,82226	-1,17255	-4,46664

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-35.635	-135.408	-54.714	-201.090
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-35.635	-135.408	-54.714	-201.090
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-35.393	-134.153	-52.054	-198.292
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-242	-1.255	-2.660	-2.798

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-170.475	91.299
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-111.652	-70.581
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	-131.806	-197.531
6.01.01.02	Depreciação	1.672	1.197
6.01.01.03	Amortização de Software	3.779	4.195
6.01.01.04	Baixa de itens do Imobilizado	0	2.188
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-25.411	-33.055
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros líquidos	28.513	53.147
6.01.01.07	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-1.825	-4.893
6.01.01.08	Provisão para participação no lucro	3.423	2.466
6.01.01.09	Provisão para bônus	0	587
6.01.01.10	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	5.325	4.616
6.01.01.11	Imposto sobre venda diferido	1.191	-372
6.01.01.12	Provisão para garantias / Provisão para crédito com perda esperada	7.185	4.529
6.01.01.13	Provisão para indenizações e rescisões a clientes	-4.227	-22.239
6.01.01.15	Provisão para Riscos	-25.333	-2.144
6.01.01.16	Provisão para perda na realização do estoque	8.029	35.972
6.01.01.17	Provisão para perdas parceiros de construção	0	44.193
6.01.01.18	Venda participação societária	90	12.446
6.01.01.19	Remensuração de investimento por mudança de controle	0	-16.608
6.01.01.20	Amortização de remensuração de investimento	17.743	40.725
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-78.187	145.935
6.01.02.01	Contas a receber	-42.539	55.104
6.01.02.03	Créditos diversos	-3.503	15.441
6.01.02.04	Imóveis a comercializar	10.320	104.076
6.01.02.05	Despesas pagas antecipadamente	-99	2.051
6.01.02.06	Impostos a recuperar	-1.708	4.402
6.01.02.07	Outras contas a receber	2.096	-113
6.01.02.10	Fornecedores	-945	-499
6.01.02.11	Impostos, contribuições e salários	-88	-1.174
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	0	-6.122
6.01.02.13	Partes relacionadas	-43.208	-26.081
6.01.02.14	Participações em consórcios	-34	-922
6.01.02.15	Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.611	790
6.01.02.16	Pagamento de garantias	-4.952	-4.142
6.01.02.19	Outras contas a pagar	3.862	3.124
6.01.03	Outros	19.364	15.945
6.01.03.01	Juros pagos	-18.477	-52.599
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.409	-4.793
6.01.03.03	Dividendos recebidos	40.250	73.337
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-8.379	-91.756
6.02.01	Intangível	-397	-28
6.02.02	Titulos e valores imobiliários	-4.712	-89.338
6.02.03	Compras de imobilizado	-3.211	-1.832

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-53	405
6.02.06	Venda participação societária	0	3.306
6.02.07	Efeito caixa das mudanças de participações em investidas	-6	-4.269
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	88.500	217.833
6.03.01	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	0	426.669
6.03.05	Captações de empréstimos	266.550	193.193
6.03.06	Amortizações de empréstimos	-178.043	-402.070
6.03.08	Participação de acionistas não controladores em controladas	-7	41
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-90.354	217.376
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	251.919	14.536
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	161.565	231.912

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565	6.090	946.655
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565	6.090	946.655
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-134.153	0	-134.153	-1.255	-135.408
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-134.153	0	-134.153	-1.255	-135.408
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-7	-7
5.06.04	Participação de acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-7	-7
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.022.222	0	806.412	4.828	811.240

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009	10.499	782.508
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009	10.499	782.508
5.04	Transações de Capital com os Sócios	445.500	-18.831	0	0	0	426.669	0	426.669
5.04.01	Aumentos de Capital	445.500	0	0	0	0	445.500	0	445.500
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-18.831	0	0	0	-18.831	0	-18.831
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-198.292	0	-198.292	-2.798	-201.090
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-198.292	0	-198.292	-2.798	-201.090
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	41	41
5.06.04	Participação de acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	41	41
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-30.302	0	-837.628	0	1.000.386	7.742	1.008.128

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	142.408	239.259
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	142.408	239.259
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-246.280	-392.411
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-119.669	-185.309
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.679	-6.105
7.02.04	Outros	-119.932	-200.997
7.03	Valor Adicionado Bruto	-103.872	-153.152
7.04	Retenções	-5.451	-5.392
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.451	-5.392
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-109.323	-158.544
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	45.066	49.954
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.411	33.055
7.06.02	Receitas Financeiras	19.655	16.899
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-64.257	-108.590
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-64.257	-108.590
7.08.01	Pessoal	28.249	25.618
7.08.01.01	Remuneração Direta	28.249	25.618
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.462	11.564
7.08.02.01	Federais	10.491	10.967
7.08.02.03	Municipais	971	597
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	31.440	55.318
7.08.03.01	Juros	30.890	53.866
7.08.03.02	Aluguéis	550	1.452
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-135.408	-201.090
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-134.153	-198.292
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.255	-2.798

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



São Paulo, 11 de novembro de 2020.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A. – 3T20

Vendas Líquidas, parte TECNISA, totalizam R\$ 88 milhões no 3T20, crescimento de 83% em relação ao 2T20, representando uma VSO Líquida de 31%. Geração de Caixa Total Ajustada soma R\$ 8 milhões no trimestre. Disponibilidade de Caixa e Aplicações Financeiras crescem 3% no 3T20, para R\$ 296 milhões, que se compara a R\$ 59 milhões em Dívidas Vincendas nos próximos 12 meses, posição privilegiada para capturar as eventuais oportunidades do período.

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 terceiro trimestre de 2020 (3T20) e dos nove meses de 2020 (9M20), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

DESTAQUES

- ▶ A Companhia não realizou **Lançamentos** no 3T20, impactada pela pandemia de COVID-19, que alongou os prazos de aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes. No acumulado do ano, os lançamentos somam VGV de R\$ 34 milhões, sendo R\$ 7 milhões a parte TECNISA.
- ▶ Na data de divulgação desses resultados, a Companhia possuía três estandes de vendas abertos ao público, nos bairros da Mooca, Vila Romana e Campo Belo. Juntos esses projetos totalizam um VGV potencial de R\$ 403 milhões, sendo 100% TECNISA, e a efetivação desses lançamentos está vinculada ao término da obtenção das respectivas aprovações.
- ▶ Conforme Fato Relevante divulgado nesta data, a Companhia **projeta Lançamentos (“guidance”)**, para o biênio de 2020 e 2021, de **R\$1,2 bilhão a R\$ 1,5 bilhão em VGV, parte TECNISA.**
- ▶ As **Vendas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 98 milhões no trimestre, crescimento de 90% em relação ao 2T20, beneficiado pela queda das taxas de financiamento imobiliário, bem como pela reabertura dos estandes de vendas e pela amenização das restrições de circulação relacionadas a pandemia de COVID-19. Em comparação ao 3T19, as Vendas Brutas registraram queda de 20%, reflexo do menor volume de estoque disponível para venda. No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Brutas** totalizaram R\$ 228 milhões, uma redução de 35% em relação ao 9M19. A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta (“VSO”) Bruta**, atingiu 34% no 3T20, velocidade significativa dado que 96% das vendas contratadas no período foram de unidades concluídas.
- ▶ As **Vendas Líquidas**, parte TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram **R\$ 88 milhões** no trimestre, crescimento de 83% em relação ao 2T20, representando uma **VSO líquida** de 31% no 3T20. No acumulado do ano, as vendas totalizaram **R\$ 205 milhões**, parte TECNISA, diminuição de 31% em comparação ao mesmo período do ano anterior.
- ▶ Ao longo do 3T20 a TECNISA adquiriu duas áreas nos bairros de Pinheiros e Vila Clementino, além da expansão de um terreno no bairro do Jardim Paulista. As aquisições, localizadas na cidade de São Paulo, adicionam um VGV potencial, parte TECNISA, de R\$ 366 milhões a **Carteira de Terrenos**, que encerrou o período em **R\$ 4.629 milhões**. Cabe ressaltar que em outubro a Companhia concluiu a aquisição de mais um terreno, localizado no bairro da Chácara Klabin, com um VGV potencial de R\$ 179 milhões.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



- ▶ Adicionalmente, a Companhia possui **opções formalizadas para a compra de outros 7 terrenos**, todos na cidade de São Paulo, com um VGV potencial de **R\$ 893 milhões** que ainda **não** estão incluídos na Carteira de Terrenos, projetos esses suficientes para cumprir o *pipeline* de lançamentos da empresa até o primeiro semestre de 2023. As opções têm prazo de exercício de até 180 dias e contam com cláusula de saída imotivada em favor da TECNISA. A Administração segue monitorando os impactos da pandemia de COVID-19 na economia para definir a respeito da efetivação da aquisição dessas áreas.
- ▶ A **Receita Operacional Líquida** no 3T20 foi de R\$ 59 milhões, redução de 21% em relação ao 3T19 e crescimento de 75% em relação ao 2T20, resultado, principalmente, da variação de volume de vendas contratadas nos respectivos períodos de unidades de empreendimentos consolidados integralmente.
- ▶ As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 3T20 em **R\$ 17 milhões**, crescimento de 12% em relação a 3T19 e crescimento de 10% em relação ao 2T20, impactada pelo aumento extraordinário das despesas administrativas em empreendimentos concluídos (majoritariamente custos de processos e ações judiciais) e pelo aumento dos Honorários da Administração, dado a instalação do Conselho Fiscal e o aumento do número de membros do Conselho Administrativo e Conselho Fiscal. No acumulado do ano, as Despesas Gerais e Administrativas, totalizaram R\$ 49 milhões, crescimento de 4% em relação a 2019.
- ▶ A TECNISA encerrou o 3T20 com prejuízo de R\$ 35 milhões, que se compara a uma perda de R\$ 52 milhões no 3T19 e um prejuízo de R\$ 40 milhões no 2T20. O desempenho do período ainda está impactado pelo baixo volume de lançamentos, que prejudica a diluição de custos fixos, bem como por gastos não recorrentes para responder à proposta não-solicitada de integração dos negócios pedido pelo acionista Bergamo Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, cujas cotas são integralmente de titularidade da Gafisa S.A.. No ano, o resultado foi de prejuízo de R\$ 134 milhões, redução de 32% em relação a 2019.
- ▶ A Companhia encerrou trimestre com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades de Caixa e Aplicações Financeiras**) de **R\$ 296 milhões**, que se compara à **Dívidas Vincendas** no curto prazo de **R\$ 59 milhões**. Apesar do maior volume desembolsado com a aquisição de terrenos no trimestre, as Disponibilidades de Caixa e Aplicações Financeiras apresentaram crescimento de 3% em relação ao 2T20, associado, principalmente, à liquidação da **8ª e 9ª Emissão de Debêntures**, no montante de **R\$ 123 milhões**, com prazos de 3 e 5 anos respectivamente, promovendo uma melhora no perfil da dívida em relação ao 2T20.
- ▶ Ao final do 3T20, a **Carteira de Recebíveis de Obras Concluídas** totalizava **R\$ 178 milhões**, crescimento de 20% em relação ao 2T20. Já o **Financiamento Direto aos Clientes** (tabela direta, ou “**Recebíveis Performados**”, com taxas de 8% a.a. a 12% a.a., acrescidos de IPCA e garantia do próprio imóvel) encerrou o trimestre em R\$ 164 milhões, crescimento de 21% em relação ao 2T20.
- ▶ A **Geração de Caixa** do período, medida pela variação da dívida líquida, totalizou um consumo de caixa de R\$ 92 milhões no 3T20. Caso seja considerada [i] o aumento de R\$ 1 milhão do caixa líquido dos projetos consolidados por equivalência patrimonial; [ii] o desembolso de R\$ 70 milhões com a compra de terrenos; bem como [iii] o crescimento de R\$ 29 milhões na carteira de Recebíveis Performados, dado a retomada da oferta financiamento direto aos clientes; a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R\$ 8 milhões**.
- ▶ A estrutura de capital da Companhia a deixa bem posicionada para capturar a recuperação do setor imobiliário de média e alta renda. Além disso, é importante destacar que os estoques de unidades concluídas, de recebíveis e de terrenos constituem fontes adicionais de recursos, reforçando a solidez financeira da Companhia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Empreendimentos lançados	-	-	n.a.	-	n.a.	1	3	-66,7%
Unidades lançadas	-	-	n.a.	-	n.a.	149	544	-72,6%
Área útil lançada (m²)	-	-	n.a.	-	n.a.	6.548	40.789	-83,9%
VGVL lançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	-	n.a.	33.938	260.611	-87,0%
VGVL lançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	-	n.a.	6.788	52.122	-87,0%
Vendas Contratadas	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Unidades vendidas	321	380	-15,5%	209	53,6%	836	1.011	-17,3%
Área útil comercializada (m²)	28.800	31.040	-7,2%	22.155	30,0%	75.770	98.682	-23,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	125.534	178.329	-29,6%	59.713	110,2%	304.244	562.860	-45,9%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	87.779	100.941	-13,0%	47.877	83,3%	205.406	298.917	-31,3%
Banco de Terrenos	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.749	5.981	12,9%	6.305	7,0%	6.749	5.981	12,9%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.629	3.864	19,8%	4.242	9,1%	4.629	3.864	19,8%
Indicadores Financeiros	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Receita operacional líquida	59.065	74.614	-20,8%	33.821	74,6%	136.943	234.347	-41,6%
Lucro bruto ajustado	8.377	3.901	114,7%	7.417	12,9%	17.283	49.038	-64,8%
Margem bruta ajustada (%)	14,2%	5,2%	9,0 p.p.	21,9%	-7,7 p.p.	12,6%	20,9%	-8,3 p.p.
EBITDA ajustado	(11.087)	(29.609)	-62,6%	(26.409)	-58,0%	(77.601)	(127.733)	-39,2%
Margem EBITDA ajustada (%)	-18,8%	-39,7%	20,9 p.p.	-78,1%	59,3 p.p.	-56,7%	-54,5%	-2,2 p.p.
Lucro líquido do período	(35.393)	(52.054)	-32,0%	(40.340)	-12,3%	(134.153)	(198.292)	-32,3%
Margem líquida (%)	-59,9%	-69,8%	9,8 p.p.	-119,3%	59,4 p.p.	-98,0%	-84,6%	-13,3 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,4808)	(0,0707)	579,9%	(0,5480)	-12,3%	(1,8223)	(0,2693)	576,5%
Receita líquida a apropriar	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro bruto a apropriar	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Margem bruta a apropriar (%)	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	0,0 p.p.	n.a.	n.a.	n.a.
Endividamento	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	811.240	1.008.128	-19,5%	846.873	-4,2%	811.240	1.008.128	-19,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	161.565	231.912	-30,3%	221.021	-26,9%	161.565	231.912	-30,3%
Títulos e Valores Mobiliários	134.170	163.810	-18,1%	66.420	102,0%	134.170	163.810	-18,1%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	295.735	395.722	-25,3%	287.441	2,9%	295.735	395.722	-25,3%
(-) Cobranças com cessão de recebíveis	(3.861)	(24.431)	-84,2%	(4.195)	-8,0%	(3.861)	(24.431)	-84,2%
(-) Debêntures	(227.625)	(77.108)	195,2%	(121.901)	86,7%	(227.625)	(77.108)	195,2%
(-) Outras dívidas corporativas	(203.335)	(206.083)	-1,3%	(208.886)	-2,7%	(203.335)	(206.083)	-1,3%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	(139.086)	88.100	-257,9%	(47.541)	192,6%	(139.086)	88.100	-257,9%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido	-17,1%	8,7%	-25,9 p.p.	-5,6%	-11,5 p.p.	-17,1%	8,7%	-25,9 p.p.
(-) Financiamento à produção	-	(81.302)	-100,0%	-	n.a.	-	(81.302)	-100,0%
Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido	-17,1%	0,7%	-17,8 p.p.	-5,6%	-11,5 p.p.	-17,1%	0,7%	-17,8 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	(91.545)	21.602	-523,8%	(4.015)	2180,1%	(170.328)	104.674	-262,7%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	(90.571)	31.745	-385,3%	(8.435)	973,8%	(160.495)	148.815	-207,8%
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS ⁽³⁾	8.124	50.811	-84,0%	9.483	-14,3%	(118.882)	164.857	-172,1%

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DADOS OPERACIONAIS

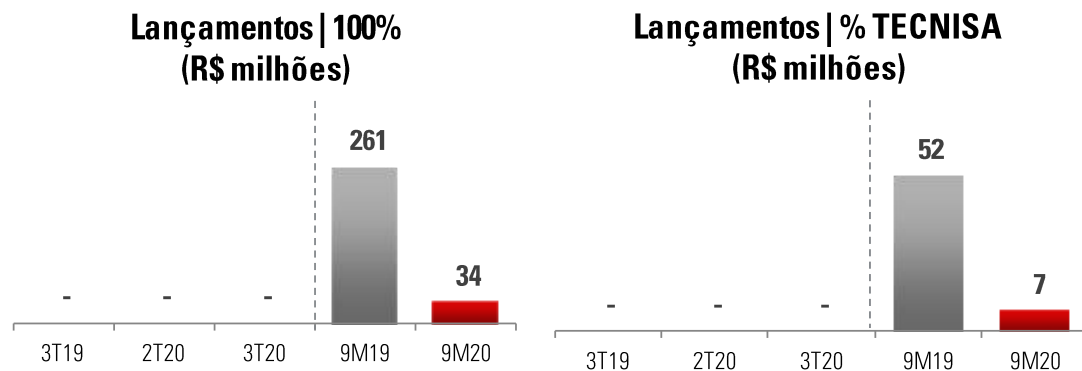
LANÇAMENTOS

A Companhia não realizou **Lançamentos** no 3T20, impactada pela pandemia de COVID-19, que alongou os prazos de aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes. No acumulado do ano, os lançamentos somam VGV de R\$ 34 milhões, sendo R\$ 7 milhões a parte TECNISA.

Na data de divulgação desses resultados, a Companhia possuía três estandes de vendas abertos ao público, nos bairros da Mooca, Vila Romana e Campo Belo. Juntos esses projetos totalizam um VGV potencial, parte TECNISA, de R\$ 403 milhões, com a efetivação desses lançamentos vinculada ao término da obtenção das respectivas aprovações.

Conforme Fato Relevante divulgado nesta data, a Companhia projeta Lançamentos ("*guidance*"), para o biênio de 2020 e 2021, de R\$ 1,2 bilhão a R\$ 1,5 bilhão em VGV, parte TECNISA.

A Companhia permanece ampliando a carteira de terrenos alinhados à 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 mais factível tirar proveito de sua forte reputação e reconhecimento de marca.



Lançamentos	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Empreendimentos lançados	-	-	n.a.	-	n.a.	1	3	-66,7%
Unidades lançadas	-	-	n.a.	-	n.a.	149	544	-72,6%
Área útil lançada (m²)	-	-	n.a.	-	n.a.	6.548	40.789	-83,9%
VGV lançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	-	n.a.	33.938	260.611	-87,0%
VGV lançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	-	n.a.	6.788	52.122	-87,0%

² Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R\$ 426.669 no 3T19 referente aos recursos líquidos provenientes do aumento de capital aprovado em julho de 2019.

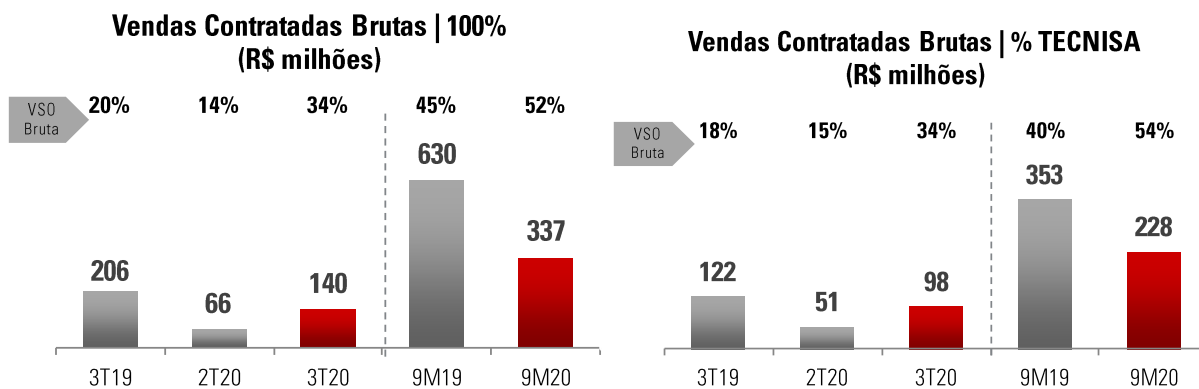
³ Considera, adicionalmente, os valores desembolsados para a aquisição de terrenos, respectivamente, de R\$ 5 milhões e R\$ 70 milhões no 2T20 e 3T20; bem como a variação da carteira de Recebíveis Performados, respectivamente, de R\$ 19 milhões, R\$ 13 milhões e R\$ 29 milhões no 3T19, 2T20 e 3T20.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 98 milhões no trimestre, crescimento de 90% em relação ao 2T20, beneficiado pela queda das taxas de financiamento imobiliário, pela reabertura dos estandes de vendas e pela amenização das restrições de circulação relacionadas a pandemia de COVID-19. Em comparação ao 3T19, as **Vendas Contratadas Brutas** registraram queda de 20%, reflexo do menor volume de estoque disponível para venda.



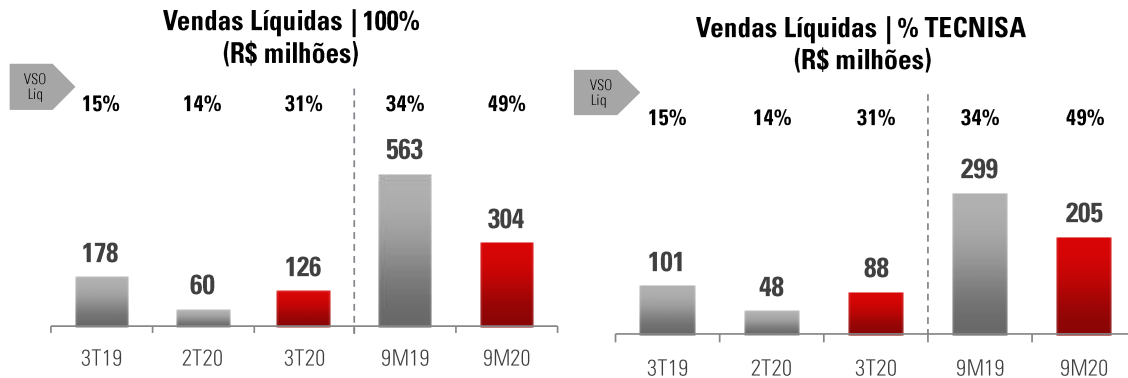
No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Brutas** totalizaram R\$ 228 milhões, uma redução de 35% em relação ao 9M19. A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO")² Bruta**, atingiu 34% no 3T20, velocidade significativa dado que 96% das vendas contratadas no período foram de unidades concluídas.

Os **Distratos** no período somaram R\$ 10 milhões, redução de 53% em relação ao 3T19 e aumento de 177% em relação ao 2T20. A redução em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior é resultado, em boa parte, [i] da entrada em vigor, em 2019, da Lei dos Distratos (Lei nº 13.786/2018); e [ii] da melhoria das condições de oferta de crédito imobiliário, reflexo da queda da taxa de juros. Por sua vez, o aumento em relação ao trimestre anterior reflete um maior volume de negociações de unidades em rescisão judicial, as quais foram liberadas para retornar ao estoque. No acumulado do ano, os **Distratos** somaram R\$ 23 milhões, uma redução de 57% em relação ao 9M19. A **Provisão para Distratos** encerrou o 3T20 em R\$ 57 milhões, uma queda de 43% em relação ao 3T19 e uma queda de 21% em relação ao 2T20. Cabe ressaltar que as unidades distratadas retornam para o estoque para serem revendidas.

Dessa forma, as **Vendas Contratadas Líquidas**, parcela TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram R\$ 88 milhões no trimestre, que representa uma **VSO líquida** de 31% no 3T20. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$ 205 milhões, parte TECNISA, diminuição de 31% em comparação ao período anterior.

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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

3T20	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	4	0	3
Concluídos	94	-10	84
Total	98	-10	88

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

Vendas Contratadas	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	140.064	206.302	-32,1%	65.913	112,5%	337.297	629.705	-46,4%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	97.787	122.262	-20,0%	51.486	89,9%	228.406	352.989	-35,3%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(14.531)	(27.973)	-48,1%	(6.200)	134,4%	(33.053)	(66.845)	-50,6%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(10.008)	(21.321)	-53,1%	(3.609)	177,3%	(23.000)	(54.071)	-57,5%
Unidades vendidas	321	380	-15,5%	209	53,6%	836	1.011	-17,3%
Área útil comercializada (m²)	28.800	31.040	-7,2%	22.155	30,0%	75.770	98.682	-23,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	125.534	178.329	-29,6%	59.713	110,2%	304.244	562.860	-45,9%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	87.779	100.941	-13,0%	47.877	83,3%	205.406	298.917	-31,3%
Unidades vendidas - Premium	272	244	11,5%	181	50,3%	659	593	11,1%
Área útil comercializada (m²) - Premium	26.370	22.974	14,8%	20.873	26,3%	67.569	74.175	-8,9%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Premium	112.842	137.149	-17,7%	52.933	113,2%	256.855	441.396	-41,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Premium	84.226	88.439	-4,8%	45.558	84,9%	194.024	250.099	-22,4%
Unidades vendidas - Flex	49	136	-64,0%	28	75,0%	177	418	-57,7%
Área útil comercializada (m²) - Flex	2.431	8.067	-69,9%	1.283	89,5%	8.200	24.506	-66,5%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Flex	12.692	41.180	-69,2%	6.780	87,2%	47.389	121.464	-61,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Flex	3.553	12.502	-71,6%	2.318	53,3%	11.382	48.818	-76,7%

TECNISA VENDAS

A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 153 corretores, foi responsável por 65% 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 de unidades em estoque, além de fornecer inteligência imobiliária para a antecipação de tendências de consumo e uma melhor precificação dos produtos.

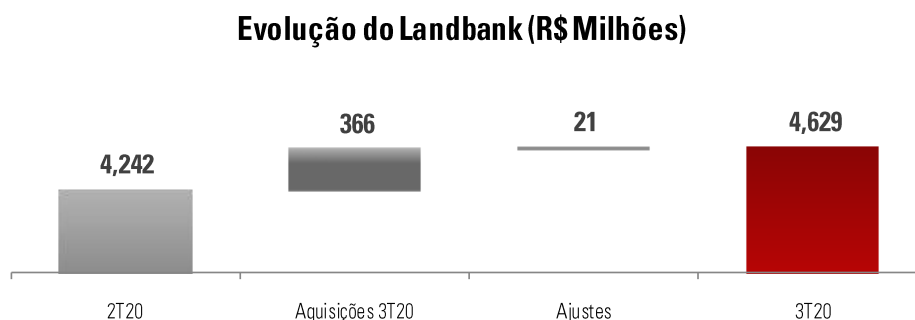
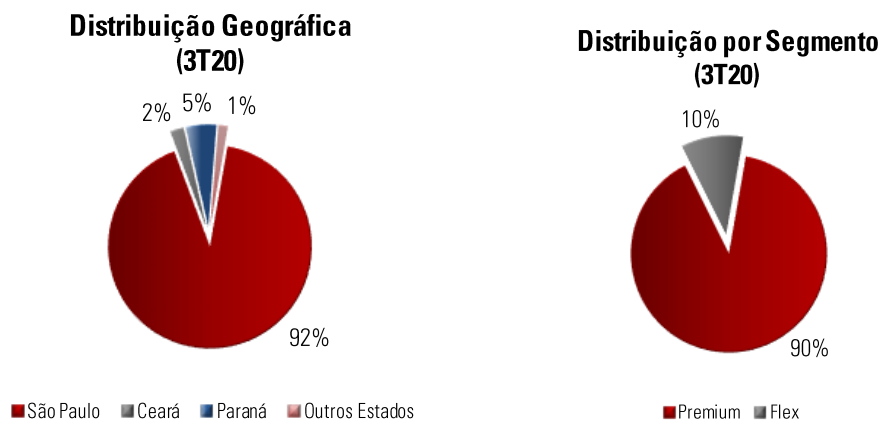
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

Ao longo do 3T20 a TECNISA adquiriu duas áreas nos bairros de Pinheiros e Vila Clementino, além da expansão de um terreno no bairro do Jardim Paulista. As aquisições, localizadas na cidade de São Paulo, adicionam um VGV potencial, parte TECNISA, de R\$ 366 milhões a **Carteira de Terrenos**, que encerrou o período em **R\$ 4.629 milhões**. Cabe ressaltar que em outubro a Companhia concluiu a aquisição de mais um terreno, localizado no bairro da Chácara Klabin, com um VGV potencial de R\$ 179 milhões, totalizando R\$ 1,1 bilhão em terrenos adquiridos desde o *follow-on*. Adicionalmente, a Companhia possui **opções formalizadas para a compra de outros 7 terrenos**, todos na cidade de São Paulo, com um VGV potencial de **R\$ 893 milhões** que ainda **não** estão incluídos na Carteira de Terrenos, projetos esses suficientes para cumprir o *pipeline* de lançamentos da empresa até o primeiro semestre de 2023. As opções têm prazo de exercício de até 180 dias e contam com cláusula de saída imotivada em favor da TECNISA. A Administração segue monitorando os impactos da pandemia de COVID-19 na economia para definir a respeito da efetivação da aquisição dessas áreas.

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



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



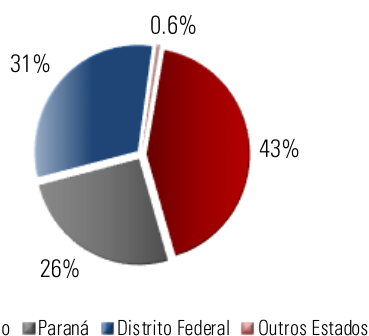
Ao final do 3T20, 68% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, havia sido adquirida em dinheiro, 13% através de permutas puras e o restante em estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

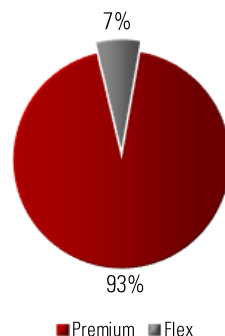
A TECNISA encerrou o 3T20 com R\$ 293.5 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 201 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 65% em relação ao 3T19 e uma queda de 30% em relação ao 2T20. O estoque de unidades concluídas representa 96% do total.

Em 30 de setembro de 2020, R\$ 55 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

Distribuição Geográfica (3T20)



Distribuição por Segmento (3T20)



3T20	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	293,5	100,0%	201,1	100,0%	44.762,2	100,0%	631	100,0%
Lançamentos 2020	17,5	5,9%	3,5	1,7%	3.398	7,6%	77	12,2%
Lançamentos 2019	26,6	9,0%	5,3	2,6%	3.931	8,8%	61	9,7%
Lançamentos 2018	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2017	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2016	12,9	4,4%	12,9	6,4%	894	2,0%	2	0,3%
Lançamentos 2015	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2014	31,4	10,7%	17,3	8,6%	4.087	9,1%	47	7,4%
Lançamentos 2013	75,8	25,8%	43,3	21,5%	7.294	16,3%	44	7,0%
Lançamentos 2012	40,6	13,8%	39,3	19,5%	6.289	14,0%	140	22,2%
Lançamentos 2011	19,2	6,5%	10,5	5,2%	3.429	7,7%	15	2,4%
Lançamentos 2010	64,5	22,0%	64,3	32,0%	14.425	32,2%	234	37,1%
Lançamentos 2009	0,8	0,3%	0,8	0,4%	225	0,5%	4	0,6%
Lançamentos 2008	0,6	0,2%	0,4	0,2%	156	0,3%	2	0,3%
Lanç. Anteriores a 2008	3,9	1,3%	3,7	1,8%	633,5	1,4%	5,0	0,8%
Concluídas	249,5	85,0%	192,3	95,6%	37.433,4	83,6%	493	78,1%
Em construção	44,0	15,0%	8,8	4,4%	7.328,8	16,4%	138	21,9%
Obras não iniciadas	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

A TECNISA **não entregou** empreendimentos no 3T20 ou mesmo no acumulado do ano. A Companhia possui atualmente 3 canteiros de obras ativos, todos referentes a lançamentos realizados a partir de 2019, de forma que, dado o ciclo de construção dos projetos (em geral, de 30 a 36 meses), não existe previsão de entrega de empreendimento em 2020.

Entrega de Empreendimentos	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Empreendimentos concluídos	-	1	-100,0%	-	n.a.	-	3	-100,0%
Unidades entregues	-	257	-100,0%	-	n.a.	-	349	-100,0%
GVV entregue (R\$ mil) - % TECNISA	-	79.644	-100,0%	-	n.a.	-	174.647	-100,0%

REPASSE DE UNIDADES

No 3T20 foram repassadas 181 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 41 milhões, volume 37% inferior quando comparado ao 3T19 e 112% superior em relação ao 2T20, resultado, principalmente, da variação de volume de vendas contratadas nos respectivos, bem como do volume de clientes que optam pelo financiamento direto com a 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	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Unidades repassadas	181	312	-42,0%	156	16,0%	554	987	-43,9%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	41.181	65.087	-36,7%	19.449	111,7%	103.922	233.450	-55,5%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



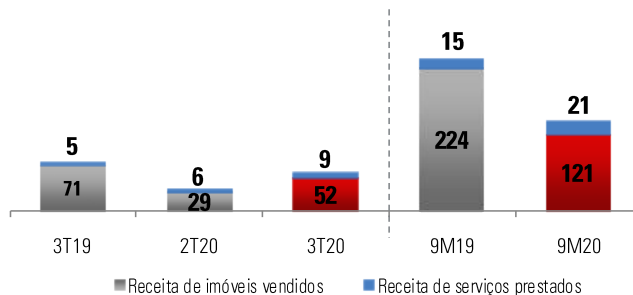
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

No 3T20, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 61 milhões, uma queda de 20% em relação ao 3T19 e incremento de 74% em relação ao 2T20, devido, principalmente, a variação de volume de vendas contratadas nos períodos 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 2,25% no 3T20, versus 1,90% no 3T19 e 0,68% no 2T20.

No acumulado do ano, a **Receita Operacional Bruta** alcançou R\$ 142 milhões, uma queda de 41% se comparado ao 9M19. Cabe ressaltar que o resultado do 9M19 foi beneficiado pela venda de um terreno em Guarulhos por R\$ 60 milhões.

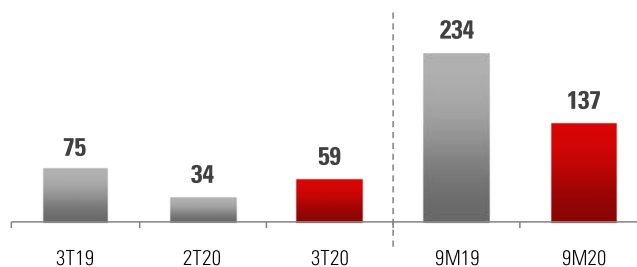
Receita Operacional Bruta (R\$ milhões)



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Operacional Líquida** no 3T20 foi de R\$ 59 milhões, redução de 21% em relação ao 3T19 e crescimento de 75% em relação ao 2T20. Nos nove primeiros meses do ano, a rubrica totalizou R\$ 137 milhões, ante R\$ 234 milhões no mesmo período do ano anterior, representando uma redução de 42%. Os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados na rubrica “Receita Operacional Bruta”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Em 30 de setembro de 2020, todas as obras em andamento estavam beneficiadas com o Regime Especial de Tributação ("RET") de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%). Cabe ressaltar que o benefício do RET é originado pela submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

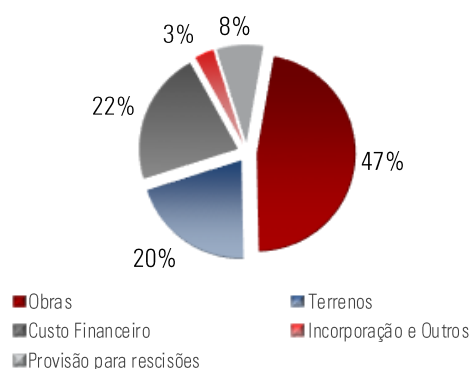
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 3T20 foi de R\$ 65 milhões, diminuição de 18% quando comparado aos R\$ 79 milhões reportados no 3T19 e aumento de 82% em relação do 2T20. No acumulado do ano, o **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** somou R\$ 152 milhões, uma diminuição de 26% em relação ao mesmo período do ano anterior.

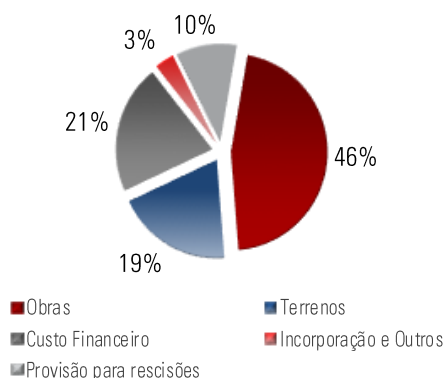
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 14 milhões no 3T20, versus R\$ 8 milhões reportados no 3T19 e R\$ 9 milhões no 2T20.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Terrenos	(13.265)	(10.493)	26,4%	(7.324)	81,1%	(29.393)	(38.007)	-22,7%
Obras	(30.405)	(33.601)	-9,5%	(18.456)	64,7%	(69.802)	(90.013)	-22,5%
Custo Financeiro	(14.178)	(8.246)	71,9%	(9.276)	52,8%	(32.194)	(20.635)	56,0%
Incorporação e Outros	(2.043)	(4.401)	-53,6%	(1.160)	76,1%	(4.924)	(9.918)	-50,4%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(4.974)	(22.219)	-77,6%	537	-1027,1%	(15.541)	(47.373)	-67,2%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	(64.866)	(78.959)	-17,8%	(35.680)	81,8%	(151.854)	(205.944)	-26,3%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (3T20)



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (9M20)



LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 3T20 totalizou um **Prejuízo Bruto** de R\$ 6 milhões, que se compara a um Prejuízo Bruto de R\$ 4 milhões registrado no 3T19 e Prejuízo Bruto de R\$ 2 milhões no 2T20. O prejuízo no trimestre está associado, majoritariamente, a gastos com assistência técnica superiores ao provisionado e perdas em rescisão de contratos. A **Margem Bruta** no

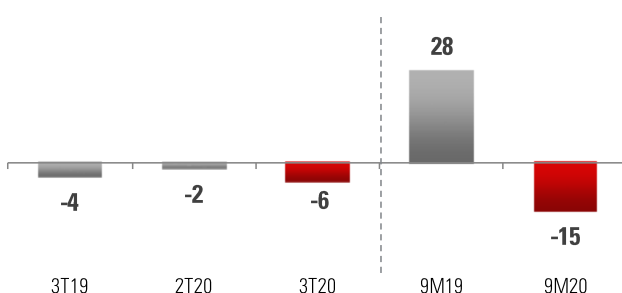
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



trimestre foi de -10%, sendo 4 p.p. inferior ao 3T19 e 4 p.p. inferior ao 2T20. No acumulado do ano, a Companhia totaliza um **Prejuízo Bruto** de R\$ 15 milhões, que se compara ao **Lucro Bruto** de R\$ 28 milhões reportado no 9M19. Cabe ressaltar que a comparação com o 9M19 está prejudicada pela alienação no período de um terreno em Guarulhos, que beneficiou o resultado com um lucro bruto de R\$ 35 milhões.

Adicionalmente, excluído os efeitos dos encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** no 3T20 foi de 14%.

Lucro/Prejuízo Bruto (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Receita líquida	59.065	74.614	-20,8%	33.821	74,6%	136.943	234.347	-41,6%
Lucro bruto	(5.801)	(4.345)	33,5%	(1.859)	212,0%	(14.911)	28.403	-152,5%
(+) Encargos financeiros no CIV	14.178	8.246	71,9%	9.276	52,8%	32.194	20.635	56,0%
Lucro bruto ajustado	8.377	3.901	114,7%	7.417	12,9%	17.283	49.038	-64,8%
Margem bruta ajustada (%)	14,2%	5,2%	9,0 p.p.	21,9%	-7,7 p.p.	12,6%	20,9%	-8,3 p.p.

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 3T20 sem **Receitas a Apropriar** e, consequentemente, sem **Margem Bruta a Apropriar**, em virtude de todos os lançamentos ocorridos anteriormente a 2019 já terem sido entregues e os lançamentos ocorridos a partir de 2019 terem os resultados contabilizados através de equivalência patrimonial. Atualmente não existem obras em andamento no projeto Jardim das Perdizes e, consequentemente, **Receita e Margem Bruta a Apropriar** no projeto.

Resultado a Apropriar	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
Receita de imóveis vendidos a apropriar	-	-	n.a.	-	n.a.
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	-	-	n.a.	-	n.a.
Receita líquida a apropriar	-	-	n.a.	-	n.a.
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	-	-	n.a.	-	n.a.
(=) Lucro bruto a apropriar	-	-	n.a.	-	n.a.
Margem bruta a apropriar (%)	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	0,0 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 3T20 foram de R\$ 5 milhões, representando 8% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 3T19 e no 2T20 foram de R\$ 5 milhões e R\$ 3 milhões, representando 7% e 10% da Receita Líquida, respectivamente. Além das despesas com publicidade e propaganda ocorridas no trimestre, as **Despesas com Vendas** contemplam os gastos com a manutenção e depreciação dos estandes de venda. No acumulado do ano, as **Despesas com Vendas** somam R\$ 13 milhões, uma queda de 12% em relação ao 9M19. Na comparação com Vendas Contratadas, o percentual nos 9M20 foi de 6% versus 4% nos 9M19.

Despesa Comercial	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Publicidade e Propaganda	(3.927)	(3.281)	19,7%	(2.731)	43,8%	(10.124)	(9.969)	1,6%
Estandes de venda	(291)	(1.386)	-79,0%	(172)	69,2%	(803)	(2.951)	-72,8%
Comissões de vendas	(522)	(611)	-14,6%	(358)	45,8%	(1.726)	(1.529)	12,9%
Despesa comercial	(4.740)	(5.278)	-10,2%	(3.261)	45,4%	(12.653)	(14.449)	-12,4%
<i>Despesa comercial / Vendas brutas</i>	<i>-4,8%</i>	<i>-4,3%</i>	<i>0,0 p.p.</i>	<i>-6,3%</i>	<i>0,0 p.p.</i>	<i>-5,5%</i>	<i>-4,1%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Vendas brutas - 12M</i>	<i>-4,6%</i>	<i>-4,3%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>	<i>-4,4%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>-4,6%</i>	<i>-4,3%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Receita líquida</i>	<i>-8,0%</i>	<i>-7,1%</i>	<i>-1,0 p.p.</i>	<i>-9,6%</i>	<i>1,6 p.p.</i>	<i>-9,2%</i>	<i>-6,2%</i>	<i>-3,1 p.p.</i>

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 3T20 em **R\$ 17 milhões**, crescimento de 12% em relação a 3T19 e crescimento de 10% em relação ao 2T20, impactada pelo aumento das despesas administrativas em empreendimentos (majoritariamente custos de processos e ações judiciais) e pelo aumento dos Honorários da Administração, dado a instalação do Conselho Fiscal e o aumento do número de membros do Conselho Administrativo. No entanto, cabe ressaltar que o crescimento apresentado é inferior ao IGP-M dos últimos 12 meses, o qual totalizou 18%. No acumulado do ano, as Despesas Gerais e Administrativas, totalizaram R\$ 49 milhões, crescimento de 4% em relação a 2019.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Pessoal	(5.652)	(4.812)	17,5%	(6.296)	-10,2%	(16.293)	(14.883)	9,5%
Ocupação	(189)	(190)	-0,5%	(312)	-39,4%	(809)	(707)	14,4%
Utilidades e serviços	(926)	(2.251)	-58,9%	(801)	15,6%	(2.686)	(5.039)	-46,7%
Serviços de Terceiros	(2.498)	(1.898)	31,6%	(1.217)	105,3%	(6.314)	(6.105)	3,4%
Marketing Institucional	(3)	(68)	-95,6%	(1)	200,0%	(80)	(214)	-62,6%
Depreciação e amortização	(1.657)	(663)	149,9%	(1.732)	-4,3%	(5.157)	(3.868)	33,3%
Despesas gerais	(1.091)	(1.090)	0,1%	(752)	45,1%	(2.960)	(3.091)	-4,3%
Honorários da administração	(3.482)	(2.857)	21,9%	(3.006)	15,8%	(9.249)	(8.268)	11,9%
Provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo	(1.870)	(1.731)	8,0%	(1.724)	8,5%	(5.325)	(4.616)	15,4%
Despesa administrativa e Honorários Administração	(17.368)	(15.560)	11,6%	(15.841)	9,6%	(48.873)	(46.792)	4,4%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-17,8%</i>	<i>-12,7%</i>	<i>-0,2 p.p.</i>	<i>-30,8%</i>	<i>-0,2 p.p.</i>	<i>-21,4%</i>	<i>-13,3%</i>	<i>-8,1 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-19,8%</i>	<i>-15,4%</i>	<i>-4,4 p.p.</i>	<i>-33,1%</i>	<i>13,3 p.p.</i>	<i>-23,8%</i>	<i>-15,7%</i>	<i>-8,1 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>	<i>-29,4%</i>	<i>-20,9%</i>	<i>-8,6 p.p.</i>	<i>-46,8%</i>	<i>17,4 p.p.</i>	<i>-35,7%</i>	<i>-20,0%</i>	<i>-15,7 p.p.</i>

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um lucro de R\$ 16 milhões no 3T20, comparado a um lucro de R\$ 14 milhões no 3T19 e um lucro de R\$ 2 milhões no 2T20. O aumento na rubrica está associado, majoritariamente, ao maior volume de vendas de unidades em estoque de projetos consolidados por equivalência patrimonial. No acumulado do ano, a **Equivalência Patrimonial** totalizou um lucro de R\$ 25 milhões, que se compara a um lucro de R\$ 33 milhões no 9M19.

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\$ 17 milhões no 3T20, representando -29% da Receita Líquida, contra despesa de R\$ 32 milhões no 3T19, que representou -43% da Receita Líquida e despesa de R\$ 20 milhões no 2T20 (-58% da Receita Líquida).

A existência de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 3T20 foi justificada, majoritariamente, [i] pela amortização de remensuração de R\$ 7 milhões feita no 4T15 no investimento do projeto Jardim das Perdizes, resultante da venda de participação no projeto para a Hines; [ii] pela despesa de R\$ 6 milhões com indenizações a clientes, dado a movimentação das respectivas causas no judiciário; [iii] gastos de R\$ 2 milhões com a manutenção de empreendimentos concluídos (IPTU e condomínio); bem como [iv] pelas despesas para responder à proposta não-solicitada de integração dos negócios pedido pelo acionista Bergamo Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, cujas cotas são integralmente de titularidade da Gafisa S.A

No 9M20 as Outras Despesas Operacionais somaram R\$ 70 milhões, representando uma redução de 57% em relação ao mesmo período de 2019.

EBITDA

No 3T20 o **EBITDA**³ totalizou um prejuízo de R\$ 27 milhões, com **Margem EBITDA** de -46%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um prejuízo de R\$ 40 milhões com margem de -53% no 3T19 e prejuízo de R\$ 37 milhões com margem de -111% no 2T20. Nos primeiros nove meses do ano, o **EBITDA** apresentou um prejuízo de R\$ 115 milhões com uma **Margem EBITDA** de -84%.

Ao incorporar no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos, o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de R\$ 11 milhões, com uma **Margem EBITDA Ajustada** de -19% no 3T20, uma melhora de 63% em relação ao prejuízo de R\$ 30 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de -40%) representado no 3T19 e melhora

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.

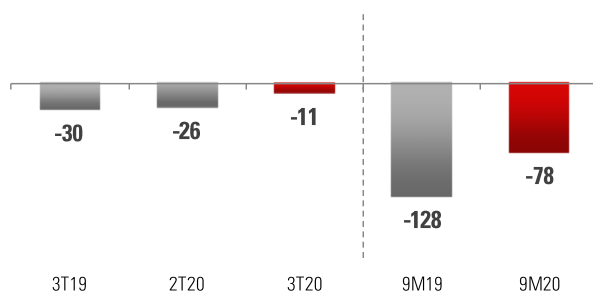
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



de 58% em relação ao prejuízo de R\$ 26 milhões (com Margem EBITDA Ajustada -78%) representado no 2T20. No período acumulado, o **EBITDA Ajustado** resultou um prejuízo de R\$ 78 milhões, que se compara a um de prejuízo de R\$ 128 milhões em 9M19.

EBITDA	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Receita líquida	59.065	74.614	-20,8%	33.821	74,6%	136.943	234.347	-41,6%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(34.288)	(53.381)	-35,8%	(39.415)	-13,0%	(131.806)	(197.531)	-33,3%
(-) Resultado financeiro	5.362	9.991	-46,3%	187	2767,4%	11.235	36.967	-69,6%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	1.791	3.804	-52,9%	1.819	-1,5%	5.451	7.580	-28,1%
EBITDA	(27.135)	(39.586)	-31,5%	(37.409)	-27,5%	(115.120)	(152.984)	-24,8%
Margem EBITDA (%)	-45,9%	-53,1%	7,1 p.p.	-110,6%	64,7 p.p.	-84,1%	-65,3%	-18,8 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	14.178	8.246	71,9%	9.276	52,8%	32.194	20.635	56,0%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	1.870	1.731	8,0%	1.724	8,5%	5.325	4.616	15,4%
EBITDA ajustado	(11.087)	(29.609)	-62,6%	(26.409)	-58,0%	(77.601)	(127.733)	-39,2%
Margem EBITDA ajustada (%)	-18,8%	-39,7%	20,9 p.p.	-78,1%	59,3 p.p.	-56,7%	-54,5%	-2,2 p.p.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



RESULTADO FINANCEIRO

No 3T20 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 5,4 milhões, redução de 46% em relação aos -R\$ 10 milhões registrados no 3T19 e aumento de 2.767% em relação aos -R\$ 0,2 mil do 2T20. No 9M20 o **Resultado Financeiro Líquido** foi de -R\$ 11 milhões.

A melhora do **Resultado Financeiro Líquido** em comparação ao mesmo trimestre no ano anterior está associada [i] à redução da Despesa Financeira decorrente do menor custo médio das dívidas; e [ii] ao aumento da Receita Financeira com o crescimento da oferta de financiamento direto aos clientes (a taxas que oscilam de 8% a.a. a 12% a.a., acrescido de IPCA e com garantia do próprio imóvel), com a manutenção dos recebíveis na carteira, como alternativa para melhorar a rentabilidade.

Em comparação ao 2T20, a piora na rubrica está associada [i] ao aumento da Despesa Financeira devido a maior apropriação de juros sobre empréstimos e financiamentos com a emissão da 8ª e 9ª emissão de debêntures e captação de uma CCB majorando o saldo médio do endividamento da Companhia; e [ii] à apropriação de despesas financeiras devido à quitação antecipada de uma CCB.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Ao final de 9M20, a carteira de recebíveis de obras concluídas totalizava R\$ 178 milhões, sendo R\$ 164 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”, com taxas de 8% a.a. a 12% a.a., acrescidos de IPCA e garantia do próprio imóvel), representando crescimento de 21% em relação ao 2T20 e crescimento de 107% em relação ao 3T19.

Entre os indexadores utilizados para a atualização monetária, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou inflação de 0,86% no 3T20, versus 0,31% no 3T19 e -0,62% no 2T20; enquanto que o Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M totalizou inflação de 6,67% no 3T20, versus 0,52% no 3T19 e 2,34% no 2T20.

Resultado Financeiro	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Atualização monetária e juros	(10.179)	(13.851)	-26,5%	(5.618)	81,2%	(25.836)	(46.392)	-44,3%
Despesas bancárias	(502)	437	-214,9%	(470)	6,8%	(3.151)	(638)	393,9%
Modificação de débito (substituição de dívida)	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Outras despesas financeiras	(681)	(1.370)	-50,3%	(372)	83,1%	(1.903)	(6.836)	-72,2%
Despesa financeira	(11.362)	(14.784)	-23,1%	(6.460)	75,9%	(30.890)	(53.866)	-42,7%
Receitas de aplicações financeiras	1.318	5.148	-74,4%	1.847	-28,6%	6.440	7.672	-16,1%
Variação monetária ativa e juros	3.767	(1.116)	-437,5%	969	288,8%	8.011	(1.290)	-721,0%
Juros e atualizações sobre empréstimos	2	-	n.a.	-	n.a.	2	8.043	-100,0%
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	547	400	36,8%	117	367,5%	938	1.483	-36,7%
Outras receitas financeiras	366	361	1,4%	3.340	-89,0%	4.264	991	330,3%
Receita financeira	6.000	4.793	25,2%	6.273	-4,4%	19.655	16.899	16,3%
Resultado Financeiro	(5.362)	(9.991)	-46,3%	(187)	2767,4%	(11.235)	(36.967)	-69,6%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Diferido	(474)	(282)	68,1%	(370)	28,1%	(1.080)	75	-1540,0%
Do exercício	(873)	(1.051)	-16,9%	(1.040)	-16,1%	(2.522)	(3.634)	-30,6%
Imposto de renda e contribuição social	(1.347)	(1.333)	1,1%	(1.410)	-4,5%	(3.602)	(3.559)	1,2%

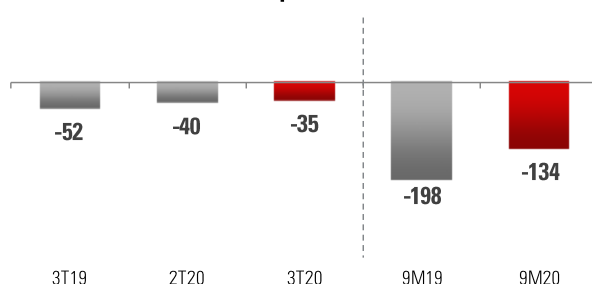
RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 3T20 com uma perda de R\$ 35 milhões, que se compara a uma perda de R\$ 52 milhões no 3T19 e a uma perda de R\$ 40 milhões do 2T20. Com isso, no trimestre, a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de -60% versus -70% no 3T19 e -119% no 2T20. O desempenho do período ainda está impactado pelo baixo volume de lançamentos, que prejudica a diluição de custos fixos, bem como por R\$ 3 milhões em gastos não recorrentes para responder à proposta não-solicitada de integração dos negócios pedido pelo acionista Bergamo Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, cujas cotas são integralmente de titularidade da Gafisa S.A. No ano, o resultado foi de prejuízo de R\$ 134 milhões, redução de 32% em relação ao mesmo período em 2019.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Resultado Líquido (R\$ milhões)



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A TECNISA encerrou o 3T20 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 296 milhões, que se compara à **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R\$ 59 milhões, o que deixa a Companhia posição de caixa deixa a TECNISA em uma condição privilegiada para capturar as eventuais oportunidades do período. Apesar do maior volume desembolsado com a aquisição de terrenos no trimestre, as Disponibilidades de Caixa e Aplicações Financeiras apresentaram crescimento de 3% em relação ao 2T20, associado (i) à liquidação da **8ª e 9ª Emissão de Debêntures**, no montante de R\$ 123 milhões, ambas com prazo de 3 e 5 anos respectivamente; bem como (ii) pela captação de uma **Cédula de Crédito Bancário (CCB)** no valor de R\$ 20 milhões.

A **Geração de Caixa** do período, medida pela variação da dívida líquida, totalizou um consumo de caixa de R\$ 92 milhões no 3T20. Caso seja considerada [i] o aumento de R\$ 1 milhão do caixa líquido dos projetos consolidados por equivalência patrimonial; [ii] o desembolso de R\$ 70 milhões com a compra de terrenos; bem como [iii] o crescimento de R\$ 29 milhões na carteira de recebíveis performados, dada a oferta financiamento direto aos clientes; a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R\$ 8 milhões**.

A renovada estrutura de capital da Companhia a deixa bem posicionada para capturar a recuperação do setor imobiliário de média e alta renda. Além disso, é importante destacar que os estoques de unidades concluídas, de recebíveis e de terrenos constituem fontes adicionais de recursos, reforçando a solidez financeira da Companhia.

Em 30 de setembro de 2020, o caixa líquido nas SPEs Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. e JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do projeto Jardim das Perdizes e consolidadas pelo método da equivalência patrimonial, totalizava R\$ 27 milhões (dos quais R\$ 15 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%), aumento de 7% em relação ao caixa líquido de R\$ 25 milhões (dos quais R\$ 14 milhões referentes à participação da TECNISA) registrado 2T20.

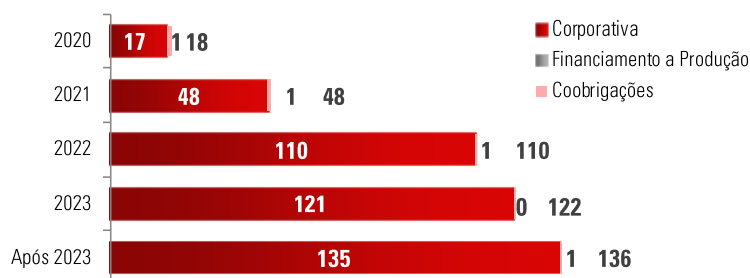
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Endividamento	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20	9M20	9M19	9M20 vs. 9M19
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	811.240	1.008.128	-19,5%	846.873	-4,2%	811.240	1.008.128	-19,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	161.565	231.912	-30,3%	221.021	-26,9%	161.565	231.912	-30,3%
Títulos e Valores Mobiliários	134.170	163.810	-18,1%	66.420	102,0%	134.170	163.810	-18,1%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	295.735	395.722	-25,3%	287.441	2,9%	295.735	395.722	-25,3%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(3.861)	(24.431)	-84,2%	(4.195)	-8,0%	(3.861)	(24.431)	-84,2%
(-) Debêntures	(227.625)	(77.108)	195,2%	(121.901)	86,7%	(227.625)	(77.108)	195,2%
(-) Outras dívidas corporativas	(203.335)	(206.083)	-1,3%	(208.886)	-2,7%	(203.335)	(206.083)	-1,3%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	(139.086)	88.100	-257,9%	(47.541)	192,6%	(139.086)	88.100	-257,9%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido	17,1%	-8,7%	25,9 p.p.	5,6%	11,5 p.p.	17,1%	-8,7%	25,9 p.p.
(-) Financiamento à produção	-	(81.302)	-100,0%	-	n.a.	-	(81.302)	-100,0%
Caixa (endividamento) líquido	(139.086)	6.798	-2146,0%	(47.541)	192,6%	(139.086)	6.798	-2146,0%
Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido	17,1%	-0,7%	17,8 p.p.	5,6%	11,5 p.p.	17,1%	-0,7%	17,8 p.p.
Endividamento curto prazo	(58.608)	(153.941)	-61,9%	(57.548)	1,8%	(58.608)	(153.941)	-61,9%
Endividamento longo prazo	(376.213)	(234.983)	60,1%	(277.434)	35,6%	(376.213)	(234.983)	60,1%
Endividamento total	(434.821)	(388.924)	11,8%	(334.982)	29,8%	(434.821)	(388.924)	11,8%
Endividamento total / Patrim. líquido	53,6%	38,6%	15,0 p.p.	39,6%	14,0 p.p.	53,6%	38,6%	15,0 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	(91.545)	21.602	-523,8%	(4.015)	2180,1%	(170.328)	104.674	-262,7%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	(90.571)	31.745	-385,3%	(8.435)	973,8%	(160.495)	148.815	-207,8%
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS ⁽³⁾	8.124	50.811	-84,0%	9.483	-14,33%	(118.882)	164.857	-172,1%

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Cronograma de Vencimento da Dívida



CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Com a melhoria da estrutura de capital, a Companhia continua ofertando o financiamento direto aos clientes (a taxas que oscilam de 8% a.a. a 12% a.a., acrescidos de IPCA e com garantia do próprio imóvel), com a manutenção dos recebíveis na carteira, como

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

² Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R\$ 426.669 no 3T19 referente aos recursos líquidos provenientes do aumento de capital aprovado em julho de 2019.

³ Considera, adicionalmente, os valores desembolsados para a aquisição de terrenos, respectivamente, de R\$ 5 milhões e R\$ 70 milhões no 2T20 e 3T20; bem como a variação da carteira de Recebíveis Performados, respectivamente, de R\$ 19 milhões, R\$ 13 milhões e R\$ 29 milhões no 3T19, 2T20 e 3T20.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

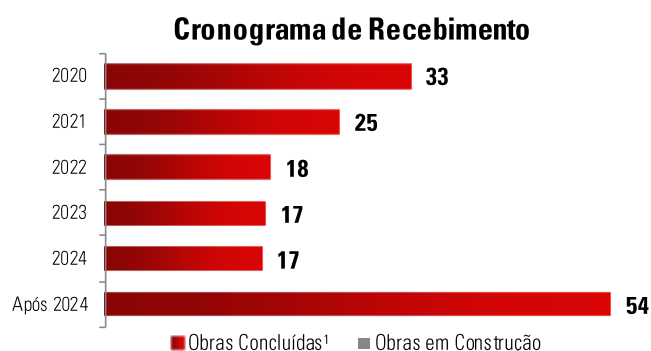


alternativa para melhorar a rentabilidade. Ao final de 9M20, a carteira de recebíveis de obras concluídas totalizava R\$ 178 milhões, sendo R\$ 165 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”), representando crescimento de 21% em relação ao 2T20.

Em 30 de setembro de 2020, o Contas a Receber de Clientes total nas SPEs Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. e JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do projeto Jardim das Perdizes e consolidadas pelo método da equivalência patrimonial, totalizava R\$ 33 milhões, dos quais R\$ 19 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

Contas a Receber de Clientes	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
Contas a receber de clientes ("on-balance")	166.332	83.864	98,3%	141.734	17,4%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	-	-	n.a.	-	n.a.
Provisão para créditos com perda esperada	(2.435)	(6.902)	-64,7%	(2.994)	-18,7%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	163.897	76.962	113,0%	138.740	18,1%
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	163.897	76.962	113,0%	138.740	18,1%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)	164.095	79.436	106,6%	135.400	21,2%

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



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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



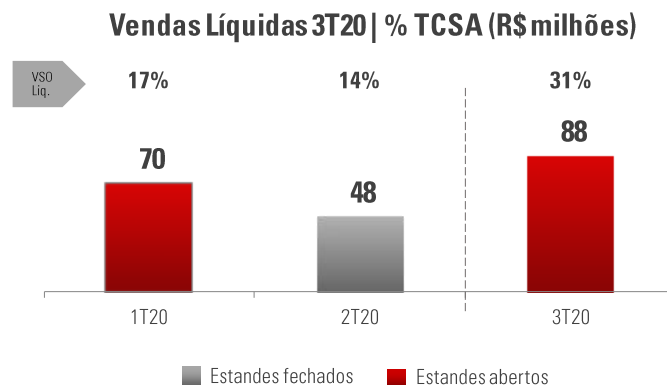
IMPACTOS DO COVID-19 NA OPERAÇÃO

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

A TECNISA mantém o comitê de crise que se reúne regularmente com a finalidade de avaliar o andamento das informações divulgadas e tomar medidas necessárias de maneira ágil e responsável. Como informação adicional não houve redução de preço da tabela de vendas dos imóveis, não houve a aplicação de descontos relevantes nas vendas praticadas com os clientes, não houve aumento significativo de distratos ou atrasos de pagamento, tampouco paralisação das obras em andamento da Companhia. Com base nas últimas notícias sobre a evolução do Coronavírus e observando o período em que a Companhia operou neste cenário, a Companhia avaliou que não há impactos significativos nas informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2020.

Após um período inicial de incertezas, é perceptível o ganho de relevância que o tema moradia teve 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 alguns casos, na busca por novas moradias. Esse movimento é acentuado pela ampliação da oferta de crédito imobiliário, a taxas cada vez mais baixas, bem como pelo surgimento de novos indexadores, que em alguns casos ampliam o poder de compra dos potenciais adquirentes.

Se num primeiro momento as vendas caíram, muito em função das restrições impostas à visitação dos estandes de venda e dos apartamentos decorados nos meses de março a junho, com a flexibilização das restrições houve uma recuperação expressiva da velocidade de vendas. As Vendas Líquidas, parte TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram R\$ 88 milhões no trimestre, crescimento de 83% em relação ao trimestre anterior, que representa uma VSO líquida de 31%, conforme pode ser observado no gráfico a seguir:



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Apesar dos sinais de aquecimento da demanda por imóveis, a Companhia não realizou lançamentos no 3T20, impactada pelo alongamento dos prazos de aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, cujas atividades não foram integralmente normalizadas por conta da pandemia de COVID-19. Na data de divulgação desses resultados, a Companhia possuía três estandes de vendas abertos ao público, nos bairros da Mooca, Vila Romana e Campo Belo. Juntos esses projetos totalizam um VGV potencial, parte TECNISA, de R\$ 403 milhões, com a efetivação desses lançamentos vinculada ao término da obtenção das respectivas aprovações.

Em linha com o crescimento dos níveis de confiança, a Companhia deu continuidade ao processo de reforço de sua Carteira de Terrenos (landbank). Desde o *follow-on* até o mês de outubro de 2020, foram adquiridas 7 áreas, as quais totalizam um VGV de R\$ 1,1 bilhão. Adicionalmente, a Companhia possui opções formalizadas para a compra de outros 7 terrenos, todos na cidade de São Paulo, com um VGV potencial de R\$ 893 milhões que ainda não estão incluídos na Carteira de Terrenos. De forma geral, as opções têm prazo de exercício de até 180 dias e contam com cláusula de saída imotivada em favor da TECNISA. A Administração segue monitorando os impactos da pandemia de COVID-19 na economia para definir a respeito da efetivação da aquisição dessas áreas. Somados, os terrenos adquiridos e opçoados são suficientes para cumprir o *pipeline* de lançamentos da empresa até o primeiro semestre de 2023.

Não obstante, a Companhia possui uma posição consolidada de caixa (Disponibilidades e Aplicações Financeiras) de R\$ 296 milhões, que se compara à Dívidas Vincendas no curto prazo de R\$ 59 milhões. Soma-se a isso uma carteira de recebíveis de obras concluídas de R\$ 164 milhões, que pode ser vendida e transformada em caixa; bem como um banco de terrenos e de unidades concluídas que são reservas de valor. Dessa forma, a renovada estrutura de capital da Companhia a deixa bem posicionada para capturar a recuperação do setor imobiliário de média e alta renda.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Aquisição de terrenos

Em outubro de 2020 a Companhia concluiu a aquisição de um terreno, localizado no bairro da Chácara Klabin, na cidade de São Paulo, com um VGV potencial de R\$ 179 milhões, parte TECNISA.

Guidance

Conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro de 2020, a Companhia projeta Lançamentos ("*guidance*"), para o biênio de 2020 e 2021, de R\$ 1,2 bilhão a R\$ 1,5 bilhão em VGV, parte TECNISA.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T20

Apresentação em Português

(Tradução Simultânea)

12 de novembro – 5ª feira

12h00 – horário de Brasília

10h00 – horário de Nova York

Telefone: +55 (11) 2188 0155

Código da *teleconferência*: Tecnisa

Transmissão ao vivo pela Internet:

www.tecnisa.com.br/ri

CONTATO RI

Área de Relações com Investidores

Tel : +55 (11) 3708-1162

www.tecnisa.com.br/ri

ri@tecnisa.com.br

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

Notas Explicativas

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2020, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$152.410 (R\$205.508 em 31 de dezembro 2019), sendo representado substancialmente pelos saldos de empréstimos e financiamentos e partes relacionadas. No consolidado, o balanço patrimonial apresenta excesso de ativo circulante sobre o passivo circulante de R\$261.243 (R\$379.750 em 31 de dezembro de 2019), sendo representado substancialmente pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa e imóveis a comercializar.

A Companhia possui como estratégia para aumento de liquidez da controladora realizar a venda de estoques prontos e a alienação de terrenos não estratégicos de suas investidas, 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 informações contábeis intermediárias

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 informações trimestrais os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Notas Explicativas

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

Até a data destas informações trimestrais, a Companhia avaliou e identificou a necessidade de registrar provisão de não recuperabilidade de saldo de imóveis a comercializar conforme evidenciado nas notas explicativas 5 e 20. Como informação adicional, não houve redução de preço da tabela de vendas dos imóveis, não houve a aplicação de descontos relevantes nas vendas praticadas com os clientes, não houve aumento de significativo de distratos ou atrasos de pagamento, tampouco paralização das obras em andamento nas investidas da Companhia.

Com base nas últimas notícias sobre a evolução do Coronavírus e observando o período em que a Companhia operou neste cenário, a Companhia avaliou que não há impactos significativos nas informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2020, além dos já divulgados.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1 Base de elaboração

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

Conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, e com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2019.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2019, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações trimestrais e das referidas demonstrações anuais.

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

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

Notas Explicativas

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

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

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias 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.

2.3 Aprovação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 11 de novembro de 2020.

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	20.069	466	23.177	5.560
Aplicações financeiras	138.333	246.304	138.388	246.359
	158.402	246.770	161.565	251.919

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

	Taxa Média	Controladora		Consolidado	
		30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Certificado de depósito bancário (CDB)	99,07%	138.333	195.139	138.333	195.139
Operações compromissadas e		-	51.165	7	51.165
Outras aplicações	98,26%	-	-	48	55
		138.333	246.304	138.388	246.359

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Contas-correntes restritas	-	-	153	136
Aplicações financeiras restritas (a)	56.084	54.419	56.084	54.419
Fundos de investimento de renda fixa (b)	76.926	70.967	77.933	73.078
	133.010	125.386	134.170	127.633
Circulante	76.926	70.967	78.086	73.214
Não Circulante	56.084	54.419	56.084	54.419

(a) Do montante de R\$56.084, o saldo de R\$55.133 refere-se a operações com CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, relacionada a uma carta de fiança bancária

Notas Explicativas

para garantir a Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida da SPE Brest Investimentos Imobiliários Ltda (vide nota explicativa nº 10 – “permuta financeira”), e R\$951 em CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, que refere-se a *Cash Collateral* 9ª emissão de debêntures – vide nota explicativa nº 9 (a).

(b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 97,70% e 96,91% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2020 e 2019.

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Contas a receber	166.332	111.101
Provisão para crédito com perda esperada	(2.435)	(3.200)
	<u>163.897</u>	<u>107.901</u>
Circulante	50.050	80.655
Não circulante	113.847	27.246

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 8% e 12% ao ano, líquido das provisões para distratos de clientes no valor acumulado de R\$22.268 (R\$34.960 para exercício findo em 31 de dezembro de 2019), conforme descrito na nota nº.16. Em 30 de setembro de 2020, houve redução das provisões para distratos no montante de R\$12.692 (redução de R\$43.138 em 30 de setembro de 2019), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2019 decorrente da efetivação e revisão dos distratos ocorridos no período.

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:

	Consolidado	
<u>Ano de vencimento</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
2021 (a partir de 1º de outubro, para 30/09/2020)	7.861	5.983
2022	17.716	4.907
2023	17.194	4.630
2024	16.802	4.118
2025	16.025	7.608
Após 2025	38.249	-
	<u>113.847</u>	<u>27.246</u>

Notas Explicativas

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Terrenos	315.061	203.564
<i>Impairment</i> – Terrenos	(73.067)	(68.501)
Imóveis concluídos (i)/(ii)	166.902	334.509
<i>Impairment</i> – Imóveis Concluídos	(35.492)	(73.224)
Adiantamentos a fornecedores	147	55
	<u>373.551</u>	<u>396.403</u>
 Circulante	 258.259	 281.605
Não circulante	115.292	114.798

- (i) Em 30 de setembro de 2020, a Companhia não possuía imóveis em construção em suas controladas, havendo apenas imóveis concluídos.
- (ii) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$19.023 (R\$34.564 para exercício findo em 31 de dezembro de 2019), conforme descrito na nota nº16. Em 30 de setembro de 2020, houve uma redução no montante de R\$15.541 (R\$47.373 respectivamente em 2019), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, decorrente da efetivação e revisão de distratos (nota nº16).

O saldo dos encargos capitalizado no consolidado, representou R\$15.648 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$30.162 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$45.810 em 30 de setembro de 2020, (encargos de SFH de R\$36.865, encargos de outras dívidas de R\$42.069, perfazendo total de R\$78.934 em 31 de dezembro de 2019).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$21.208 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$10.985 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$32.193 em 30 de setembro de 2020, (encargos de SFH de R\$9.476, encargos de outras dívidas de R\$11.159, perfazendo total de R\$20.635 em 30 de setembro de 2019), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1), conforme nota nº16.

6. PARTES RELACIONADAS

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

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

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas, além daquelas provisionadas.

Notas Explicativas

Os créditos com sociedades controladas em conjunto são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	3.952	3.362	3.952	3.362
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	57.305	471	57.305	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	413	-	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	4.779	4.121	-	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	4.087	2.852	-	-
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda.	16.297	264	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	8.389	54	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	5.709	4.992	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	3.993	3.375	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	3.006	3.078	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	7.048	4.780	-	-
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.	27.454	3	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	3.355	2.841	-	-
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	15.056	10.611	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	3.978	3.475	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	3.325	1.623	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	4.207	879	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	9.303	4.135	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	3.214	-	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	203	-	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	4.719	2.847	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	2.355	1.782	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	22.390	17	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	2.224	2.041	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	361	1.658	2.616	3.916
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.403	1.188	1.403	1.188
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	3.069	2.262	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	1.559	1.374	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	93.816	86.356	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	1.609	1.233	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	6.551	5.561	-	-
Vigo Construtora Ltda.	3.764	3.823	-	-
Demais SPEs (i) (iii)	24.403	11.745	573	501
	<u>353.296</u>	<u>172.803</u>	<u>(ii)65.849</u>	<u>(ii) 8.967</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 30 de setembro de 2020 o mútuo é de R\$122.

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	4.349	14.975	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	1.714	2.076	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	10.509	6.301	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.418	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	2.262	3.788	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	4.283	4.315	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	5.472	11.308	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	17.897	20.981	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	6.503	13.427	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.788	22.788	22.788	22.788
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	24.114	21.804	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	5.607	5.932	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.990	3.990	3.990	3.990
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.400	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	7.354	6.888	7.354	6.888
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	6.720	6.720	6.720	6.720
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	10.872	10.632	10.872	10.632
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	-	36.056	-	-
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	2.844	272	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	31.558	31.667	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	54	54	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	4.039	12.922	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	6.953	7.118	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	2.568	2.599	2.568	2.599
Schahin Brasília Machado Incorp. SPE Ltda.	348	-	348	-
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	5.225	5.127	5.225	5.127
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	26.467	19.869	26.467	19.869
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	12.858	2.822	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	4.619	4.573	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	560	8.633	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	56.739	54.925	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	3.030	17.721	-	-
Demais SPEs (i)	20.728	26.180	305	407
	<u>313.024</u>	<u>399.281</u>	<u>(ii) 86.637</u>	<u>(ii) 79.020</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 2020, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2020 em até R\$19.021 (R\$16.443 para o exercício de 2019).

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

Notas Explicativas

	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
<u>30 de setembro de 2020</u>					
Número de membros	10	7 (ii)	3 (ii)	3(i)	23
Remuneração fixa:					
Salário/pró-labore/remuneração	4.413	1.211	90	87	5.801
Benefícios	1.358	-	-	-	1.358
Encargos sobre remuneração:					
INSS	883	242	18	17	1.160
	6.654	1.453	108	104	8.319

(i) sendo 1 membro remunerado.

(ii) sendo todos conselheiros remunerados.

	Diretoria estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
<u>30 de setembro de 2019</u>				
Número de membros	8	5 (i)	3	16
Remuneração fixa:				
Salário/pró-labore/remuneração	3.777	796	168	4.741
Benefícios	1.173	-	-	1.173
Encargos sobre remuneração:				
INSS	755	159	34	948
	5.705	955	202	6.862

(i) sendo 4 conselheiros remunerados e 1 conselheiro sem remuneração.

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve provisão no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 no montante de R\$3.878 (R\$3.316 respectivamente em 2019) conforme descrito na nota nº 22.

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2020 o montante de R\$1.042 e uma reversão de PLR 2019 no montante de R\$112 ambos na rubrica “Honorários da Administração”. (Em 30 de setembro de 2019, a Companhia registrou provisão para Bônus 2019 o montante de R\$587 e para provisão de Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2019 o montante de R\$804 ambos na rubrica “Honorários da Administração”, houve complemento de PLR 2017 no montante de R\$15 na rubrica “Honorários da Administração”).

7. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	8.872	8.872
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Participações	-	-	3.188	3.188
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Ferraz Bueno Administração e Part.	-	-	4.243	4.215
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	1.691	1.691
Integral Engenharia Ltda.	-	-	15.852	15.852
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	426	426
Ja Incorporadora Ltda.	-	-	14	14
Nunes Criatividade Serviços Ltda	-	-	28	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	-	-	5	5
Porto Ferraz Construtora Ltda.	13.111	12.192	18.312	18.315
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	16.139	18.574	16.140	18.574
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	18.099	18.099
Terra Brasília Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	2.063	2.063
	<u>29.250</u>	<u>30.766</u>	<u>93.479</u>	<u>95.888</u>

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia não registrou provisão para perda com créditos concedidos a parceiros (R\$44.193 em 30 de setembro de 2019), conforme descrito na nota nº20.

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
<u>Passivo circulante</u>		
Parceiros em Negócios:		
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	9.816	5.794
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.016	1.016
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.584	1.393
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	305	726
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	2.394	5.995
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	9.995	9.995
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	659	659
	<u>25.769</u>	<u>25.578</u>

8. INVESTIMENTOS**a) Composição dos saldos**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Participações em:				
Sociedades controladas	426.845	567.456	-	-
Sociedades controladas em conjunto	571.787	605.689	571.787	605.689
Investidas indiretas	-	-	20.639	21.129
	<u>998.632</u>	<u>1.173.145</u>	<u>592.426</u>	<u>626.818</u>
Encargos financeiros controladora (*)	30.162	42.069	-	-
	<u>1.028.794</u>	<u>1.215.214</u>	<u>592.426</u>	<u>626.818</u>
Provisão para perda em investidas	(158.547)	(124.630)	(2.604)	(2.295)
Saldo líquido do investimento	<u>870.247</u>	<u>1.090.584</u>	<u>589.822</u>	<u>624.523</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.

Notas Explicativas

b) Informações sobre as investidas

		30/09/2020					31/12/2019		30/09/2019	
	Particip.	Patrimônio Líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Sociedades controladas:										
Acapulco Invest. Imob. Ltda.	99,99%	855	(2.193)	855	(2.193)	99,99%	12.049	12.048	(1.436)	(1.436)
Alaska Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.764	(1.336)	8.763	(1.336)	99,99%	10.100	10.099	(467)	(467)
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	40.774	(12.301)	40.770	(12.300)	99,99%	53.076	53.071	(1.466)	(1.466)
Beta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(69)	(*)	(69)	99,99%	10.219	10.218	(226)	(226)
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(8.274)	(*)	(8.273)	99,99%	(*)	(*)	(37.760)	(37.756)
Calgary Invest. Imob. Ltda.	80,00%	1.594	(513)	1.275	(410)	80,00%	2.106	1.685	(1.836)	(1.469)
Cancun Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.589	(1.668)	8.588	(1.668)	99,99%	14.851	14.850	(922)	(922)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.346	(3.513)	14.345	(3.513)	99,99%	17.860	17.858	(53)	(53)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	17.357	940	17.355	940	99,99%	24.898	24.896	(254)	(254)
Colorado Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(100)	(*)	(100)	99,99%	(*)	(*)	(270)	(270)
Coquimbo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.262	(313)	23.260	(313)	99,99%	23.575	23.573	6.624	6.623
Daytona Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1.314	-	1.314	-	99,99%	1.314	1.314	(3)	(3)
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.967	(608)	21.965	(608)	99,99%	22.575	22.573	(337)	(337)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	18.575	(2.096)	18.573	(2.096)	99,99%	20.671	20.669	730	730
Dorset Invest. Imob. Ltda.	-	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(*)	(77)	(77)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(299)	(*)	(299)	99,99%	2.150	2.150	624	624
Guarenas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	717	(149)	717	(149)	99,99%	2.766	2.766	(506)	(506)
Kingston Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	99,99%	-	-	(1.754)	(1.754)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.801	536	11.800	536	99,99%	47.269	47.264	-	-
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(2.178)	(*)	(2.178)	99,99%	(*)	(*)	(6.589)	(6.588)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.818)	(*)	(1.818)	99,99%	(*)	(*)	(2.967)	(2.967)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.881	(1.552)	10.880	(1.552)	99,99%	15.087	15.085	207	207
Mosaico Invest. Imob. Ltda.	90,00%	(*)	(18)	(*)	(16)	90,00%	(*)	(*)	(11)	(10)
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	20.455	(257)	20.453	(257)	99,99%	20.712	20.710	(59)	(59)
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	32.198	(360)	27.368	(306)	85,00%	32.558	27.674	(3.921)	(3.333)
Perusia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.852	(127)	4.852	(127)	99,99%	4.849	4.849	(99)	(99)
Picardia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	203	-	203	-	99,99%	203	203	(4)	(4)
Rocha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.120	(2)	4.120	(2)	99,99%	13.004	13.003	(5)	(5)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.269	220	8.268	220	99,99%	8.049	8.048	(629)	(629)
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.605	(695)	5.604	(695)	99,99%	7.859	7.858	(1.519)	(1.519)

Notas Explicativas

30/09/2020						31/12/2019			30/09/2019	
Particip.	Patrimônio Líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial	
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	20.470	7.390	20.468	7.389	99,99%	13.080	13.079	(4.309)	(4.309)
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	45.553	(19.601)	45.548	(19.599)	99,99%	65.154	65.147	(33.217)	(33.214)
Torquato Empreend. Imob. SPE Ltda.	65,00%	4.003	(534)	2.602	(347)	65,00%	4.538	2.950	(2.823)	(1.835)
Trevelin Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.084	(177)	3.084	(177)	99,99%	3.261	3.261	(3.151)	(3.151)
Valparaíso Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	71	(*)	71	99,99%	7.436	7.435	(294)	(294)
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	70.088	(1.585)	56.070	(1.268)	80,00%	71.673	57.338	2.331	1.865
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.518	(432)	8.517	(432)	99,99%	23.191	23.189	(463)	(463)
Demais SPEs (****).		40.199	(18.157)	39.228	(18.269)		33.436	32.593	(21.832)	(21.701)
				426.845	(71.214)			567.456		(117.127)
Sociedades controladas em conjunto:										
Baltimore Invest. Imob. Ltda.(i)	70,00%	(*)	(297)	(*)	(208)	-	-	-	-	-
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	134.436	2.000	33.609	500	25,00%	132.436	33.109	(5.880)	(1.470)
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	13.860	(1.024)	6.930	(512)	50,00%	14.882	7.441	(3.102)	(1.551)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.781	(21)	11.086	(16)	75,00%	14.804	11.103	148	111
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	23.570	(21)	30.672	(12)	57,50%	23.491	30.625	(12)	(7)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	80,00%	-	-	(5.411)	(4.329)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	70.537	14.470	31.264	2.894	20,00%	72.090	31.317	6.985	1.397
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	89.614	(780)	44.807	(390)	50,00%	96.562	48.281	(8.746)	(4.373)
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	329.375	41.539	387.395	23.885	57,50%	357.837	418.557	78.351	45.052
Demais SPEs (****)		54.204	715	26.024	583		53.248	25.256	580	451
				(a) 571.787	26.724			(a) 605.689		35.281
				998.632	(44.490)			1.173.145		(81.846)
Investidas indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.020	(148)	17.510	(74)	50,00%	35.168	17.584	(442)	(221)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	4.876	(840)	2.438	(420)	50,00%	5.716	2.858	(1.098)	(549)
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	-	-	-	-	-	75,00%	-	-	(100)	(75)
Demais SPEs (****)		1.418	209	691	103		1.407	687	(288)	(139)
				(b) 20.639	(391)			(b) 21.129		(984)
				(a)+(b)592.426	26.333			(a)+(b)626.818		34.297

Notas Explicativas

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 30 de setembro de 2020. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$158.547 (R\$124.630 em 31 de dezembro de 2019) e no consolidado R\$2.604 (R\$2.295 em 31 de dezembro de 2019) na rubrica "provisão para perda em investidas".

(**) Empresas com remensuração de investimento, constituída em outubro de 2015, R\$315.568 (R\$17.118 JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.; R\$298.450 Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.), sendo amortizado até o período findo em 30 de setembro de 2020 R\$100.445 (R\$85.649 em 31 de dezembro de 2019) para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

(***) Empresa com remensuração de investimento no total de R\$21.337, sendo constituída R\$4.729 em dezembro de 2018, e R\$16.608 em julho de 2019 Pucon Investimentos Imobiliários S.A., sendo amortizado até o período findo em 30 de setembro de 2020 R\$7.384 (R\$4.437 em 31 de dezembro de 2019).

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

- (i) A Companhia reconheceu em 31 de março de 2020 a alienação de 3.000 quotas correspondentes a 30% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de venda foi de R\$3, gerando um ganho de R\$7 (nota 20).
- (ii) A Companhia reconheceu em 31 de julho de 2020 a aquisição de 13.904.970 quotas correspondentes a 99% de participação na empresa SW20 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R\$6.169, gerando uma perda de R\$97 (nota 20).

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020, e de 2019 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.090.584	1.239.295	624.523	774.688
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	(1.784)	9.790	53	(405)
Aumento (redução) de capital mediante a conversão de partes relacionadas	(107.154)	195.451	-	(4.282)
Aumento de investimento por aquisição – nota 8 b (ii)	6.071	-	-	-
Baixa de investimento por venda	4	(33.803)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(44.490)	(81.846)	25.411	33.055
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(40.250)	(72.506)	(40.250)	(73.337)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(3.084)	(38.947)	(3.084)	(4.459)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	(11.907)	(15.231)	922	1.242
Amortização da remensuração - nota 20	(17.743)	(40.725)	(17.743)	(40.725)
Impacto do investimento pelo método de equivalência patrimonial – nota 8 b (i) / (ii)	-	-	(10)	-
Efeito desconsolidação Pucon:				
Remensuração de Investimento por perda de controle	-	16.608	-	16.608
Impacto do investimento pelo método de equivalência patrimonial	-	-	-	827

Notas Explicativas

Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)

870.247	1.178.086	589.822	703.212
---------	-----------	---------	---------

- (i) Nos dados consolidados, refere-se à 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) Devido a venda de 30% de participação na empresa Baltimore Investimentos Ltda., a Companhia deixou de consolidar devido à perda de controle na empresa.

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.

	30/09/2020						31/12/2019					
	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%	7.823	5.005	2.818	(1)	(520)	50,00%	7.780	4.442	3.338	(2)	668
Baltimore Invest. Imob. Ltda.	70,00%	73.126	73.437	(311)	-	(297)	-	-	-	-	-	-
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	561	143	418	-	86	70,59%	642	309	333	-	(302)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	9.618	98	9.520	-	-	5,00%	9.613	93	9.520	-	(20)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	170.586	36.150	134.436	2.772	2.000	25,00%	166.783	34.347	132.436	1.029	(6.168)
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	297	-	297	-	(30)	70,59%	327	-	327	-	7
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	10.098	-	10.098	-	-	40,00%	10.100	-	10.100	-	(3)
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	23.297	9.437	13.860	512	(1.024)	50,00%	23.991	9.109	14.882	8.183	(3.814)
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	10.489	3	10.486	215	103	65,00%	10.590	205	10.385	(15)	12
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	23.609	39	23.570	-	(21)	57,50%	23.526	35	23.491	-	(12)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.923	142	14.781	3	(21)	75,00%	14.896	92	14.804	82	240
Pucon Invest. Imob. S.A.	20,00%	130.345	59.808	70.537	90.646	14.470	20,00%	119.128	47.038	72.090	89.468	18.545
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	9.620	442	9.178	(120)	(174)	50,00%	9.639	287	9.352	9	(26)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.124	2.043	(919)	(118)	(245)	76,48%	1.090	1.764	(674)	89	(446)
Schahin Brasilio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	3.469	1.127	2.342	345	740	60,00%	3.473	1.871	1.602	(71)	(1.182)
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	9.408	361	9.047	889	752	75,00%	9.435	1.144	8.291	1.116	505
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	122.608	32.994	89.614	21.803	(780)	50,00%	169.947	73.385	96.562	43.654	(9.776)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	80	267	(187)	-	3	70,59%	83	272	(189)	-	(52)
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	353.549	24.174	329.375	85.730	41.539	57,50%	391.811	33.974	357.837	308.904	99.998
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.402	382	35.020	(8)	(148)	50,00%	35.848	680	35.168	(2.684)	(2.950)
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	213	440	(227)	-	-	37,50%	214	441	(227)	-	3
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	481	946	(465)	-	448	49,98%	414	2.161	(1.747)	-	20
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	60	-	60	-	5	20,00%	795	740	55	-	15
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.491	2.687	(1.196)	10	(248)	50,00%	2.172	3.122	(950)	(322)	(828)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	8.438	3.562	4.876	(92)	(840)	50,00%	10.524	4.808	5.716	(299)	(1.966)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.358	-	1.358	-	4	50,00%	1.354	2	1.352	-	(16)
		1.022.073	253.687	768.386	202.586	55.802		1.024.175	220.321	803.854	449.141	92.452

Notas Explicativas

9. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Moeda nacional:					
Debêntures 5ª Emissão (a)	140% do CDI	27.793	48.985	27.793	48.985
Debêntures 6ª Emissão (a)	4,50% + CDI	13.469	20.245	13.469	20.245
Debêntures 7ª Emissão (a)	7,25% + IPCA	67.478	-	67.478	-
Debêntures 8ª Emissão (a)	4,00% + CDI	48.948	-	48.948	-
Debêntures 9ª Emissão (a)	3,75% + CDI	69.937	-	69.937	-
CCB (b)	2,30% a 3,90% + 100% do CDI	110.207	115.100	110.207	115.100
CCB (c)	7% + IPCA	93.128	144.763	93.128	144.763
Títulos securitizados	5% a 12,00% + IPCA/IGP- M/INCC-DI	-	12.020	3.861	19.217
		430.960	341.113	434.821	348.310
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		29.945	79.171	31.792	82.451
Debêntures		26.816	28.512	26.816	28.512
		56.761	107.683	58.608	110.963
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		173.390	192.712	175.404	196.629
Debêntures		200.809	40.718	200.809	40.718
		374.199	233.430	376.213	237.347

(a) Debêntures a pagar

Debêntures - 5ª emissão

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

Debêntures - 6ª emissão

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

Debêntures - 7ª emissão

Foi aprovada em 22 maio de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 74.000 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 agosto de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 50.000 debêntures, totalizando R\$50.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, e vencimento final em 25 de agosto de 2023.

Debêntures - 9ª emissão

Foi aprovada em 11 setembro de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 100.000 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.

Notas Explicativas

As debêntures possuem cláusulas restritivas ("covenants") relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 30 de setembro de 2020.

Debêntures	Índices financeiros		
5ª e 6ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 0,8$	e	$\frac{\text{Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou} > 1,50$ ou < 0

Debêntures	Índices financeiros		
7ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,2$	E	$\frac{\text{Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e (Ex Financiamento à Produção) + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou} > 1,50$

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

Debêntures	Índices financeiros		
9ª. Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 0,7$		

(b) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB's imobiliárias, como destinação recursos para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas por avais da Companhia e/ou alienações fiduciárias de terrenos.

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

As CCBs possuem cláusulas restritivas ("covenants") conforme abaixo:

- (i) razão entre: (A) a diferença entre a Dívida Líquida e o Financiamento à Produção e (B) Patrimônio Líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos);
- (ii) a razão entre (A) a soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma da diferença entre a Dívida Líquida e Financiamento à Produção, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menos que 0 (zero);

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e de 2019, é como segue:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Saldos iniciais	341.113	461.834	348.310	608.660
Ingressos	266.550	161.822	266.550	193.193
Juros incorridos	16.187	35.127	16.481	44.352
Pagamentos de principal	(174.413)	(315.647)	(178.043)	(402.070)
Modificação de débito	-	(2.612)	-	(2.612)
Juros pagos	(18.477)	(44.261)	(18.477)	(52.599)
Saldos finais	430.960	296.263	434.821	388.924

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
2021(a partir de 1º de outubro, para 30/09/2020)	7.849	89.582	8.097	90.793
2022	109.856	59.290	110.409	60.210
2023	121.281	48.600	121.775	49.365
2024	85.119	35.958	85.501	36.510
Após 2024	50.094	-	50.431	469
	374.199	233.430	376.213	237.347

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

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Circulante:		
Aquisição normal	4	3
Permuta financeira	56.292	53.682
	56.296	53.685

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Permutas físicas – empreendimentos não lançados (Nota nº5 linha de "Terrenos")	30.145	7.200
	30.145	7.200

12. PROVISÃO PARA RISCOS

Notas Explicativas

a) Provisão para riscos

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

A movimentação da provisão para riscos para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

Consolidado				
	Saldo em 31/12/2019	Constituições no período	Baixas por reversão/pagamento	Saldo em 30/09/2020
Cíveis	121.035	4.474	(23.035)	102.474
Tributárias	1.991	59	(18)	2.032
Trabalhistas	20.951	5.151	(11.964)	14.138
	143.977	9.684	(35.017)	118.644

Consolidado				
	Saldo em 31/12/2018	Constituições no período	Baixas por reversão/pagamento	Saldo em 30/09/2019
Cíveis	126.531	50.819	(54.905)	122.445
Tributárias	1.905	113	(41)	1.977
Trabalhistas	17.650	11.141	(9.271)	19.520
	146.086	62.073	(64.217)	143.942

Cíveis

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 1.774 ações cíveis em andamento, dessas ações, 185 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 1.588 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (2.472 ações em 31 de dezembro de 2019, sendo 187 e 2.285 respectivamente). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$102.474 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$30.330 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R\$121.035 e R\$28.568 respectivamente em 31 de dezembro de 2019). Todas as ações nas quais a Companhia figura como ré têm como objeto, principalmente: (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança de condomínio; (iii) questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) ações de indenizações.

Tributárias

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia e suas controladas eram partes em 100 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 47 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 53 processos a Companhia e suas controladas eram rés (101, 46 e 55 respectivamente em 31 de dezembro de 2019). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$16.561, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$5.354

Notas Explicativas

(R\$9.110 e 6.754 respectivamente em 31 de dezembro de 2019), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$2.032 (R\$1.991 em 31 de dezembro de 2019).

Trabalhistas

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia e suas controladas eram rés em 485 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$35.344 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$39.309 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (778, R\$52.381 e R\$40.478 respectivamente em 31 de dezembro de 2019). Do total de processos trabalhistas, 423 (o que representa 87,22%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (674 o que representa 86,63% em 31 de dezembro de 2019).

A Companhia possui uma provisão, com data-base 30 de setembro de 2020, de R\$14.138 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos (R\$20.951 em 31 de dezembro de 2019). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, dentro do prazo de cinco anos, provisão no montante de R\$11.983 sendo R\$8.375 no passivo circulante e R\$3.608 no passivo não circulante (R\$8.985, R\$5.551 e R\$3.434 respectivamente em 31 de dezembro de 2019) em conta própria.

c) Provisão para indenizações

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$458 (R\$561 em 31 de dezembro de 2019) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	3.837	2.410
Imposto de renda e contribuição social	3.203	2.359
	<u>7.040</u>	<u>4.769</u>
Circulante	2.150	3.565
Não circulante	4.890	1.204

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

Notas Explicativas

	Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	A	A	A	A
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	61.068	141.643	76.474	239.259
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(474)	(1.080)	(282)	75
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(873)	(2.522)	(1.051)	(3.634)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do período (a)	(1.347)	(3.602)	(1.333)	(3.559)

- (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 2,54% e 1,49%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019.

	Controladora			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	A	A	A	A
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(35.393)	(134.153)	(52.054)	(198.292)
Alíquota - 34%	12.034	45.612	17.698	67.419
Efeitos tributários de (exclusões) adições:				
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(6.789)	(15.057)	(6.866)	(37.913)
Sobre receitas não tributáveis (d)	1.727	3.534	8.730	33.195
Sobre equivalência patrimonial	1.018	(15.127)	(8.049)	(27.828)
Crédito fiscal não contabilizado (b)	7.990	18.962	11.513	34.873

- (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\$1.688 bilhão, até de 30 de setembro de 2020 (sendo R\$1.581 bilhão até 31 de dezembro de 2019).
- (c) Os principais itens de efeitos tributários de despesas não dedutíveis, quando aplicável, são: amortização de remensuração de investimentos e provisão de PLR da Administração e Diretoria.
- (d) Referem-se a efeitos de receitas não tributáveis decorrente do pagamento de provisão de PLR da administração e estorno de provisão para contingências trabalhista.

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

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia não possuía, passível de consolidação, empreendimentos em construção, tendo todos seus empreendimentos classificados na linha de imóveis concluídos. Dessa forma essa nota não é aplicável para este período.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- a) Capital social

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2020, o capital social da Companhia é de R\$1.868.316, representado por 73.619.230 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado (R\$1.868.316, representado por 736.192.307 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2019). Demonstramos a seguir o quadro acionário no período findo em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Acionista	30/09/2020		31/12/2019	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
JAR Participações Ltda (i)	-	-	111.630.390	15,2
Meyer Joseph Nigri e família	19.001.772	25,8	76.530.346	10,4
Outros acionistas	54.617.458	74,2	548.031.571	74,4
	73.619.230	100,0	736.192.307	100,0

- (i) JAR Participações foi extinta, tendo suas ações transferidas para Meyer Joseph Nigri

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações.

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

b) Gastos com emissão de ações

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

c) Reserva legal

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

d) Dividendos

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

Notas Explicativas

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	A	A	A	A
<u>Receita operacional líquida</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2019</u>
Com venda de imóveis	44.824	101.047	46.923	160.393
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	7.221	19.665	24.445	63.559
Com prestação de serviços	9.023	20.931	5.106	15.307
Impostos sobre as vendas	(2.003)	(4.700)	(1.860)	(4.912)
Receita operacional líquida	59.065	136.943	74.614	234.347
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>				
Custo dos imóveis vendidos	(41.421)	(92.908)	(45.396)	(127.917)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(4.974)	(15.541)	(22.219)	(47.373)
Custo dos serviços prestados	(4.302)	(11.212)	(3.098)	(10.019)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 5)	(14.169)	(32.193)	(8.246)	(20.635)
Custo das vendas e dos serviços	(64.866)	(151.854)	(78.959)	(205.944)

(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\$19.665, R\$12.692 estão contabilizados na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 4), R\$3.680 em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$3.293 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R\$63.559, R\$43.138, R\$10.778 e R\$9.643 respectivamente em 30 de setembro de 2019). E uma reversão para distratos de clientes em "Custo das vendas e dos serviços" no montante de R\$15.541 sendo contabilizado rubrica de "Imóveis a comercializar" (conforme descrito na nota nº 5), sendo R\$47.373 respectivamente em 30 de setembro de 2019).

Notas Explicativas

17. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	A	A	A	A
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Publicidade e propaganda	(3.927)	(10.124)	(3.281)	(9.969)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(134)	(294)	(956)	(1.524)
Manutenção de estandes de venda	(157)	(510)	(430)	(1.427)
Comissões sobre vendas	(522)	(1.725)	(611)	(1.529)
	(4.740)	(12.653)	(5.278)	(14.449)

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Pessoal	(4.236)	(11.974)	(3.624)	(9.844)	(6.135)	(17.739)	(5.299)	(16.183)
Ocupação	(189)	(572)	12	(162)	(189)	(809)	(190)	(706)
Utilidades e serviços	(694)	(2.436)	(1.000)	(2.650)	(926)	(3.348)	(2.251)	(5.040)
Serviços de terceiros	(1.252)	(3.637)	(427)	(2.252)	(2.498)	(6.679)	(1.898)	(6.105)
Consumo diversos obra	-	-	-	-	(671)	(1.854)	(406)	(1.251)
Marketing institucional	(3)	(80)	(68)	(214)	(3)	(80)	(68)	(214)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(653)	(1.940)	(645)	(1.950)	(1.657)	(4.495)	(663)	(3.868)
Outras despesas gerais administração	(539)	(1.275)	(532)	(919)	(420)	(742)	(684)	(1.836)
	(7.566)	(21.914)	(6.284)	(17.991)	(12.499)	(35.746)	(11.459)	(35.203)

Notas Explicativas

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Despesas financeiras:								
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(13.923)	(34.717)	(15.277)	(51.334)	(10.179)	(25.836)	(13.851)	(46.392)
Modificação de débito (*) – nota 9	-	-	2.612	2.612	-	-	2.612	2.612
Despesas bancárias	(54)	(1.702)	(1.512)	(1.650)	(502)	(3.151)	(2.175)	(3.250)
Outras despesas financeiras	(80)	(1.030)	(790)	(3.774)	(681)	(1.903)	(1.370)	(6.841)
	<u>(14.057)</u>	<u>(37.449)</u>	<u>(14.967)</u>	<u>(54.146)</u>	<u>(11.362)</u>	<u>(30.890)</u>	<u>(14.784)</u>	<u>(53.871)</u>
Receitas financeiras:								
Receitas de aplicações financeiras	1.310	6.406	5.097	7.246	1.318	6.440	5.148	7.672
Variação monetária ativa e juros	-	-	-	-	3.767	8.011	(1.116)	(1.290)
Juros e atualização sobre empréstimos ativos	2	2	-	6.889	2	2	-	8.043
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	-	-	547	939	400	1.483
Outras receitas financeiras (**)	31	505	133	161	366	4.263	361	991
	<u>1.343</u>	<u>6.913</u>	<u>5.230</u>	<u>14.296</u>	<u>6.000</u>	<u>19.655</u>	<u>4.793</u>	<u>16.899</u>

(*) saldo credor decorrente de modificação de dívida com mesmo credor, conforme descrito na nota 9.

(**) do montante de R\$4.263, R\$3.297 trata-se de variação monetária ativa sobre depósito judicial recebido.

Notas Explicativas

20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 8.c	(8.836)	(17.743)	(11.955)	(40.725)	(8.836)	(17.743)	(11.955)	(40.725)
Baixa de Imobilizado	-	-	-	18	-	-	-	18
Remensuração de investimento – nota nº 9.c	-	-	16.608	16.608	-	-	16.608	16.608
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	-	-	(2.347)	(8.799)	(3.529)	(12.662)
Ganho (perda) na venda de participações societárias - nota nº 8.b (i) (ii)	(97)	(90)	(12.446)	26.467	(97)	(90)	(12.446)	(12.446)
Gastos com prospecção de terrenos	312	(501)	(49)	(80)	261	(564)	(49)	(96)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a)	-	-	-	(44.193)	-	-	-	(44.193)
Provisão para perdas na realização dos estoques (b)	-	-	-	-	3.320	(8.029)	-	(35.972)
(Provisões) reversão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(1.472)	(2.592)	(432)	(5.046)	(286)	(17.595)	(13.770)	(19.189)
Reversão (Provisão) para indenizações a clientes	-	-	-	-	(5.834)	(14.034)	(7.182)	(12.236)
Outras receitas (despesas) operacionais (c)	(3.146)	(3.160)	18	(70)	(3.041)	(2.883)	128	130
(Perda) para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	(543)	(573)	-	-
Reversão provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	559	765	-	(18)
	(13.239)	(24.086)	(8.256)	(47.021)	(16.844)	(69.545)	(32.195)	(160.781)

- (a) Provisão para perdas com créditos concedidos a parceiros e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia. Os créditos são garantidos por quotas de capital das sociedades que desenvolvem os empreendimentos ou por avais dos parceiros.
- (b) Em 30 de setembro de 2020 o montante de provisão é de R\$8.029, 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.
- (c) Do montante de R\$3.041, R\$2.994 refere-se a gastos não recorrentes com consultoria jurídica, financeira e publicações para atender assuntos societários da Companhia.

Notas Explicativas

21. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR

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

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR, na rubrica de "salários a pagar e encargos a recolher" no montante de R\$3.423, sendo R\$2.002 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$491 na rubrica "Custos de Construção" e R\$1.042 na rubrica "Honorários da Administração" e uma reversão de PLR 2019 no montante de R\$112 ambos na rubrica "Honorários da Administração". (Em 30 de setembro de 2019, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR o montante de R\$2.466, sendo R\$1.544 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$118 na rubrica "Custos de Construção" e R\$819 na rubrica "Honorários da Administração", sendo 15 referente a complemento de PLR de 2017).

22. PLANO DE INCENTIVO DE LONGO PRAZO

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

Em 08 de maio de 2019, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração: (i) aprovação do Primeiro Programa de Incentivo de Longo Prazo ("1º Programa - ILP"), observados os termos do Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2019 ("Plano ILP"); (ii) definição dos diretores da Companhia selecionados como beneficiários do 1º Programa - ILP; (iii) aprovação do Segundo Programa de Incentivo de Longo Prazo ("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 reconheceu provisão para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, no montante de R\$5.325, sendo R\$1.447 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e R\$3.878 na rubrica "Honorários da Administração". (Em 30 de setembro de 2019, R\$4.616, sendo R\$1.300 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e R\$3.316 na rubrica "Honorários da Administração").

Notas Explicativas

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros que se restringem a aplicações financeiras, captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas informações 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 3).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação, debêntures e CCBs (nota explicativa nº 9).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 4.

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

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

Notas Explicativas

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 3.1	Nível 2	158.402	158.402	161.565	161.565 (*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 3.2	Nível 2	133.010	133.010	134.170	134.170 (*)
Contas a receber - Nota 4	Nível 2	-	-	163.897	163.897 (**)
Parceiro em negócio - Nota 7	Nível 3	29.250	29.250	93.479	93.479 (**)
		<u>320.662</u>	<u>320.662</u>	<u>553.111</u>	<u>553.111</u>
Passivo					
Empréstimos e financiamentos - Nota 9	Nível 2	203.335	203.335	207.196	207.196 (**)
Debêntures - Nota 9 (i)	Nível 2	227.625	227.625	227.625	227.625 (**)
Fornecedores	Nível 2	3.414	3.414	10.816	10.816 (**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis - Nota 10	Nível 2	-	-	56.296	56.296 (**)
Parceiro em negócio - Nota 7	Nível 3	-	-	25.769	25.769 (**)
		<u>434.374</u>	<u>434.374</u>	<u>527.702</u>	<u>527.702</u>

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

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:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- 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).
- Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro 2019, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo por meio do resultado, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujos ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos.

c) Operações com derivativos

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

d) Estimativa do valor justo

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

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

Notas Explicativas

- Contas a receber, contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado.
- Passivos financeiros (Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis emitidas pela Companhia): o valor registrado não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 30 de setembro de 2020 se aproximam dos valores de mercado.

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 30 de setembro de 2020, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 30 de setembro de 2020, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Consolidado			
	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	2,20%	1,65%	1,10%
Posição em 30/09/2020 = R\$272.558 (*)		5.996	4.497	2.998

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 30 de setembro de 2020.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 30 de setembro de 2020, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (fonte: BACEN), do IPCA (fonte: BACEN) e da TR para o ano 2020 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 30 de setembro de 2020, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

Notas Explicativas

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
CCBs Posição em 30/09/2020 = R\$93.128 (i)	IPCA	3,24% 3.017	4,05% 3.772	4,86% 4.526
Debêntures Posição em 30/09/2020 = R\$67.478 (i)	IPCA	3,24% 2.186	4,05% 2.733	4,86% 3.279
Debêntures Posição em 30/09/2020 = R\$160.147 (i)	CDI	2,20% 3.523	2,75% 4.404	3,30% 5.285
CCBs Posição em 30/09/2020 = R\$110.207 (i)	CDI	2,20% 2.425	2,75% 3.031	3,30% 3.637
Títulos Securitizados Posição em 30/09/2020 = R\$3.861(ii)	IPCA	3,24% 125	4,05% 156	4,86% 188
		11.276	14.096	16.915

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 30 de setembro de 2020.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2020.

24. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 30 de setembro de 2020, são como segue:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de obra e riscos cíveis	22/12/2020	-	38.880
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	05/06/2021	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2021	32.000	32.000

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

25. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro, cujo montante em 30 de setembro de 2020 é de R\$1.102.

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia ofereceu fianças bancárias a credores no montante de R\$57.588, sendo R\$55.345 por aquisição de terrenos e R\$2.243 arrendamento da sede da Companhia.

As controladas da Companhia possuíam, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$3.861 e R\$19.217, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2027, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica "Empréstimos e financiamentos" (nota explicativa nº 9):

Notas Explicativas

Ano	30/09/2020	31/12/2019
2020	1.348	15.300
2021	747	1.212
Após 2022	1.766	2.705
	<u>3.861</u>	<u>19.217</u>

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

27. RESULTADO POR AÇÃO

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

	Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	A	A	A	A
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Prejuízo do período	(35.393)	(134.153)	(52.054)	(198.292)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)	73.619	73.619	44.394	44.394
Resultado básico por ação (em reais)	(0,48076)	(1,82226)	(1,17255)	(4,46664)

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

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e 2019 o cálculo do resultado por ação básico e diluído mantém-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do período.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais

a) Objeto da projeção

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

b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

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

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

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

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

Lançamentos, em VGV, parte TECNISA	
Exercício de 2017	N/A
Exercício de 2018	N/A
Exercício de 2019	R\$ 68,8 milhões

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

e) Comportamento das projeções:

A Companhia não realizou Lançamentos no 3T20, impactada pela pandemia de COVID-19, que alongou os prazos de aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes. No acumulado dos 9M20, os Lançamentos somam VGV de R\$ 34 milhões, sendo R\$ 7 milhões a parte TECNISA.

Na data de divulgação desses resultados, a Companhia possuía três estandes de vendas abertos ao público, nos bairros da Mooca, Vila Romana e Campo Belo. Juntos esses projetos totalizam um VGV potencial, parte TECNISA, de R\$ 403 milhões, com a efetivação desses lançamentos vinculada ao término da obtenção das respectivas aprovações.

Conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro de 2020, a Companhia projeta Lançamentos (“*guidance*”), para o acumulado do biênio de 2020 e 2021, de R\$ 1,2 bilhão a R\$ 1,5 bilhão em VGV, parte TECNISA, projeção essa que permanece válida.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM
DATA BASE 30/09/2020**

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

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

**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM
DATA BASE 30/09/2019**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	188.160.736	25,6	-	-	188.160.736	25,6
Conselho de Administração ⁽¹⁾	5.003	0,0	-	-	5.003	0,0
Diretoria ⁽¹⁾	242.752	0,0	-	-	242.752	0,0
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	547.783.816	74,4	-	-	547.783.816	74,4
Total	736.192.307	100,0	-	-	736.192.307	100,0
Ações em Circulação	547.783.816	74,4	-	-	547.783.816	74,4

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA - DATA BASE 30/09/2020**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	17.498.532	23,8	-	-	17.498.532	23,8
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	1.489.128	2,0	-	-	1.489.128	2,0
Joseph Meyer Nigri	14.112	0,0	-	-	14.112	0,0
Renato Meyer Nigri	-	-	-	-	-	-
Andrea Nigri Horovitz	-	-	-	-	-	-
Conselho de Administração	500	0,0	-	-	500	0,0
Diretoria	40.374	0,1	-	-	40.374	0,1
Conselho Fiscal	82.000	0,1	-	-	82.000	0,1
VKN ⁽¹⁾	4.203.699	5,7	-	-	4.203.699	5,7
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	50.290.885	68,3	-	-	50.290.885	68,3
Total	73.619.230	100,0	-	-	73.619.230	100,0

1 Fundo administrado pela instituição

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

ITR – Informações Trimestrais Individuais e Consolidadas

Tecnisa S.A.

30 de setembro de 2020
com Relatório sobre a revisão de Informações Trimestrais - ITR

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais (ITR)

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tecnisa S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não

temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de novembro de 2020.

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

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

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

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração do ITR referente ao período de 1º de julho de 2020 a 30 de setembro de 2020.

São Paulo, 10 de novembro de 2020.

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

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

Maria Helena Pettersson
Membro especialista do Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais do 3º trimestre de 2020, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 11 de novembro de 2020.

JOSEPH MEYER NIGRI
Cargo: Diretor Presidente

FABIO VILLAS BÔAS
Cargo: Diretor Vice-Presidente Institucional

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

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR
Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

ALEXANDRE FIRMO MANGABEIRA ALBERNAZ
Cargo: Diretor de Incorporação

DOUGLAS DUARTE
Cargo: Diretor Comercial

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

IVAM MARCELO TORRES
Cargo: Diretor Administrativo e
Diretor de Controladoria

JOELSON DE OLIVEIRA SILVA
Cargo: Diretor Técnico

RENATO MEYER NIGRI
Cargo: Diretor de Novos Negócios

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

DECLARAÇÃO

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

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes referente as informações trimestrais do 3º trimestre de 2020, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 11 de novembro de 2020.

JOSEPH MEYER NIGRI
Cargo: Diretor Presidente

FABIO VILLAS BÔAS
Cargo: Diretor Vice-Presidente Institucional

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

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR
Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

ALEXANDRE FIRMO MANGABEIRA ALBERNAZ
Cargo: Diretor de Incorporação

DOUGLAS DUARTE
Cargo: Diretor Comercial

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

IVAM MARCELO TORRES
Cargo: Diretor Administrativo e
Diretor de Controladoria

JOELSON DE OLIVEIRA SILVA
Cargo: Diretor Técnico

RENATO MEYER NIGRI
Cargo: Diretor de Novos Negócios