

São Paulo, 08 de novembro de 2019.

## **DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A. – 3T19.**

**TECNISA conclui Aumento de Capital, com uma capitalização líquida de R\$ 427 milhões. Endividamento Bruto cai 26% no período, para R\$ 389 milhões. Com um Caixa de R\$ 396 milhões ao final do 3T19, a Companhia fecha o trimestre com caixa líquido. Monetização de ativos resulta em Geração de Caixa Ajustada de R\$ 32 milhões no trimestre.**

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 2019 (3T19) e dos nove meses de 2019 (9M19), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

### **DESTAQUES**

- ▶ No 3T19 a TECNISA não realizou **Lançamentos**. Como evento subsequente, em 12 de outubro de 2019 foi realizado o lançamento do projeto *Houx Pinheiros* na cidade de São Paulo-SP, com um VGV total de R\$ 84 milhões, ou R\$ 17 milhões na parcela TECNISA, com 100% das unidades comercializadas em um final de semana. Com isso, os lançamentos do ano somam um VGV total de R\$ 344 milhões, ou R\$ 69 milhões na parcela TECNISA, com em média 79% das unidades comercializadas até o mês de outubro, o que demonstra o reaquecimento na demanda por imóveis na cidade de São Paulo.
- ▶ As **Vendas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 122 milhões no trimestre, aumento de 91% em relação ao 3T18 e redução de 1% em relação ao 2T19. A velocidade de vendas, medida pelo indicador de **Venda sobre Oferta** (“VSO”) **Bruta**, atingiu **18%** no 3T19, velocidade expressiva, ainda mais considerando que 90% das vendas do trimestre foram de unidades concluídas.
- ▶ Os **Distratos** no período somaram R\$ 21 milhões, redução de 69% em relação ao 3T18 e aumento de 5% sobre o 2T19. Dessa forma, as **Vendas Líquidas**, parte TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram **R\$ 101 milhões** no 3T19, com **VSO Líquida** de **15%**, que se compara a Vendas Líquidas de -R\$ 4 milhões no 3T18 e de R\$ 103 milhões no 2T19.
- ▶ No trimestre, a Companhia **entregou** o residencial Flex Santana, localizado em São Paulo-SP, correspondendo a 257 unidades e um VGV de lançamento de R\$ 80 milhões, parte TECNISA. Essa entrega marca oficialmente a conclusão de todos os projetos lançados antes de 2019, permitindo que a Companhia foque integralmente seus esforços de engenharia no novo ciclo operacional.
- ▶ O baixo volume de lançamentos nos últimos anos impediu um maior receiptamento da Companhia, prejudicando a diluição de custos fixos. Somado a margens brutas comprimidas dos estoques localizados fora de São Paulo, como consequência, a Companhia encerrou o 3T19 com um **prejuízo de R\$ 52 milhões**.
- ▶ Em julho de 2019 a Companhia concluiu com sucesso o Aumento de Capital, que resultou numa capitalização líquida de R\$ 427 milhões. Parte dos recursos foi utilizado para a redução do endividamento bruto, que caiu 26% no período, para R\$ 389 milhões. Essa redução contribuiu para uma queda de 2 pontos percentuais no custo médio da dívida, que encerrou o trimestre em 10% ao ano<sup>1</sup>. Com uma posição de caixa de R\$ 396 milhões ao

<sup>1</sup> Para cálculo do custo médio da dívida, considera CDI de 6,40% ao ano, TR de 0,00% ao ano e IPCA de 3,68% ao ano em 30 de junho de 2019 e CDI de 5,00% ao ano, TR de 0,00% ao ano e IPCA de 3,51% ao ano em 30 de setembro de 2019.

final do 3T19, a Companhia fechou o trimestre com *caixa líquido*, ou seja, com uma posição de caixa superior ao volume de dívida.

- ▶ Não obstante ao Aumento de Capital, a Companhia deu continuidade à monetização de ativos, resultando em uma **Geração de Caixa Ajustada**, medida pela variação da dívida líquida, de **R\$ 22 milhões**. Caso seja considerada a redução de R\$ 10 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial, a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R\$ 32 milhões**.
- ▶ Como evento subsequente, em Outubro de 2019, em linha com a estratégia de focar em bairros consolidados na Região Metropolitana de São Paulo, a Companhia adquiriu um terreno no bairro da Mooca, com um VGV potencial de R\$ 108 milhões, 100% TECNISA. Além da aquisição desse terreno, a Companhia possui opções/negociações avançadas em áreas nos bairros do Brooklin, Campo Belo, Jardins e Vila Romana, que, em conjunto, possuem um VGV potencial adicional de, aproximadamente, R\$ 613 milhões.

## SUMÁRIO

1.	<b>TECNISA EM NÚMEROS</b> .....	<b>4</b>
2.	<b>DADOS OPERACIONAIS</b> .....	<b>5</b>
	LANÇAMENTOS .....	5
	VENDAS CONTRATADAS.....	5
	TECNISA VENDAS.....	7
	CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK).....	7
	ESTOQUE A VALOR DE MERCADO.....	9
	ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS.....	10
	REPASSE DE UNIDADES .....	11
3.	<b>DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO</b> .....	<b>12</b>
	RECEITA OPERACIONAL BRUTA.....	12
	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA .....	12
	CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS .....	13
	LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA .....	14
	RESULTADOS A APROPRIAR .....	15
	DESPESAS COM VENDAS.....	15
	DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS.....	16
	EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL .....	16
	OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS .....	16
	EBITDA.....	17
	RESULTADO FINANCEIRO.....	18
	IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL .....	19
	RESULTADO LÍQUIDO .....	19
	POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	20
	CONTAS A RECEBER DE CLIENTES .....	22
4.	<b>EVENTOS SUBSEQUENTES</b> .....	<b>23</b>
5.	<b>TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T19</b> .....	<b>24</b>
6.	<b>CONTATO RI</b> .....	<b>24</b>
7.	<b>ANEXOS</b> .....	<b>25</b>
	ANEXO 1 - DRE – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	25
	ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	26
	ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	28

## TECNISA EM NÚMEROS

Laçamentos	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Empreendimentos lançados	-	-	n.a.	3	-100,0%	3	-	n.a.
Unidades lançadas	-	-	n.a.	544	-100,0%	544	-	n.a.
Área útil lançada (m <sup>2</sup> )	-	-	n.a.	40.789	-100,0%	40.789	-	n.a.
VGv lançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	260.611	-100,0%	260.611	-	n.a.
VGv lançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	52.122	-100,0%	52.122	-	n.a.
<b>Vendas Contratadas</b>	<b>3T19</b>	<b>3T18</b>	<b>3T19 vs. 3T18</b>	<b>2T19</b>	<b>3T19 vs. 2T19</b>	<b>9M19</b>	<b>9M18</b>	<b>9M19 vs. 9M18</b>
Unidades vendidas	380	40	850,0%	390	-2,6%	1.011	591	71,1%
Área útil comercializada (m <sup>2</sup> )	31.040	1.698	1728,2%	37.006	-16,1%	98.682	53.866	83,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	178.329	(451)	-39621,5%	234.182	-23,9%	562.860	258.423	117,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	100.941	(4.212)	-2496,3%	102.752	-1,8%	298.917	175.067	70,7%
<b>Banco de Terrenos</b>	<b>3T19</b>	<b>3T18</b>	<b>3T19 vs. 3T18</b>	<b>2T19</b>	<b>3T19 vs. 2T19</b>	<b>9M19</b>	<b>9M18</b>	<b>9M19 vs. 9M18</b>
Landbank (R\$ milhões) - 100%	5.981	6.768	-11,6%	5.967	0,2%	5.981	6.768	-11,6%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	3.864	4.642	-16,8%	3.861	0,1%	3.864	4.642	-16,8%
<b>Indicadores Financeiros</b>	<b>3T19</b>	<b>3T18</b>	<b>3T19 vs. 3T18</b>	<b>2T19</b>	<b>3T19 vs. 2T19</b>	<b>9M19</b>	<b>9M18</b>	<b>9M19 vs. 9M18</b>
Receita operacional líquida	74.614	(26.346)	-383,2%	47.305	57,7%	234.347	90.579	158,7%
Lucro bruto ajustado	3.901	(34.085)	-111,4%	(2.802)	-239,2%	49.042	(14.954)	-428,0%
<i>Margem bruta ajustada (%)</i>	5,2%	129,4%	-124,1 p.p.	-5,9%	11,2 p.p.	20,9%	-16,5%	37,4 p.p.
EBITDA ajustado	(31.340)	(67.161)	-53,3%	(122.347)	-74,4%	(132.345)	(136.124)	-2,8%
<i>Margem EBITDA ajustada (%)</i>	-42,0%	254,9%	-296,9 p.p.	-258,6%	216,6 p.p.	-56,5%	-150,3%	93,8 p.p.
Lucro líquido do período	(52.054)	(73.367)	-29,0%	(144.140)	-63,9%	(198.292)	(212.865)	-6,8%
<i>Margem líquida (%)</i>	-69,8%	278,5%	-348,2 p.p.	-304,7%	234,9 p.p.	-84,6%	-235,0%	150,4 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,1572)	(0,2215)	-29,0%	(0,4352)	-63,9%	(0,5987)	(0,6427)	-6,8%
Receita líquida a apropriar	-	29.274	-100,0%	6.313	-100,0%	-	29.274	-100,0%
Lucro bruto a apropriar	-	8.480	-100,0%	1.775	-100,0%	-	8.480	-100,0%
<i>Margem bruta a apropriar (%)</i>	0,0%	29,0%	-29,0 p.p.	28,1%	-28,1 p.p.	n.a.	29,0%	n.a.
<b>Endividamento</b>	<b>3T19</b>	<b>3T18</b>	<b>3T19 vs. 3T18</b>	<b>2T19</b>	<b>3T19 vs. 2T19</b>	<b>9M19</b>	<b>9M18</b>	<b>9M19 vs. 9M18</b>
Patrimônio líquido <sup>(1)</sup>	1.008.128	848.702	18,8%	636.162	58,5%	1.008.128	848.702	18,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	231.912	12.584	1742,9%	4.269	5332,5%	231.912	12.584	1742,9%
Títulos e Valores Mobiliários	163.810	91.808	78,4%	82.647	98,2%	163.810	91.808	78,4%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	395.722	104.392	279,1%	86.916	355,3%	395.722	104.392	279,1%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(24.431)	(43.855)	-44,3%	(37.444)	-34,8%	(24.431)	(43.855)	-44,3%
(-) Debêntures	(77.108)	(70.020)	10,1%	(95.880)	-19,6%	(77.108)	(70.020)	10,1%
(-) Outras dívidas corporativas	(206.083)	(339.025)	-39,2%	(292.580)	-29,6%	(206.083)	(339.025)	-39,2%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	88.100	(348.508)	-125,3%	(338.988)	-126,0%	88.100	(348.508)	-125,3%
<i>Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>	8,7%	-41,1%	49,8 p.p.	-53,3%	62,0 p.p.	8,7%	-41,1%	49,8 p.p.
(-) Financiamento à produção	(81.302)	(166.838)	-51,3%	(102.485)	-20,7%	(81.302)	(166.838)	-51,3%
Caixa (endividamento) líquido	6.798	(515.346)	-101,3%	(441.473)	-101,5%	6.798	(515.346)	-101,3%
<i>Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido</i>	0,7%	-60,7%	61,4 p.p.	-69,4%	70,1 p.p.	0,7%	-60,7%	61,4 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ajustado <sup>(2)</sup>	21.602	29.531	-26,8%	9.666	123,5%	104.674	97.706	7,1%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS <sup>(2)</sup>	31.745	37.864	-16,2%	16.218	95,7%	148.815	165.362	-10,0%

<sup>1</sup> Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

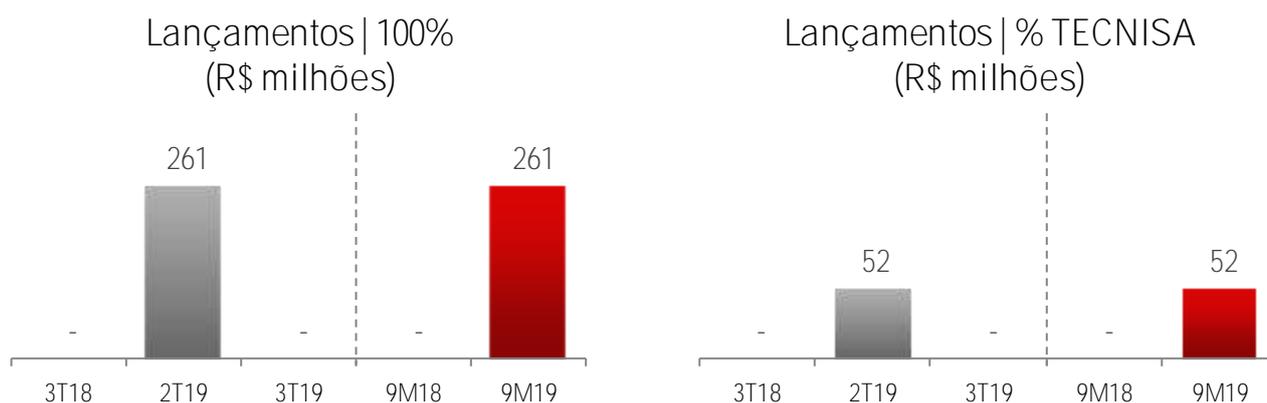
<sup>2</sup> Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R\$ 426.669 no 3T19 referente ao recursos líquidos recebidos no aumento de capital aprovado em julho de 2019.

## DADOS OPERACIONAIS

### LANÇAMENTOS

No 3T19 a TECNISA não realizou **Lançamentos**. No acumulado do ano, os lançamentos somam R\$ 261 milhões, dos quais R\$ 52 milhões referem-se à parcela TECNISA. Até 31 de Outubro, os projetos [i] Araribá Home Resort, [ii] Jardim Botânico - Fase 1; e [iii] Jardim Vista Bella estavam com 83%, 61% e 67% de unidades comercializadas, respectivamente.

Como evento subsequente, em Outubro de 2019, a Companhia realizou o lançamento do projeto **Houx Pinheiros**, com um VGV de R\$ 84 milhões, sendo R\$ 17 milhões a parte TECNISA, com 100% das unidades comercializadas em um final de semana. O desempenho de vendas dos lançamentos demonstra o reaquecimento na demanda por imóveis na cidade de São Paulo.



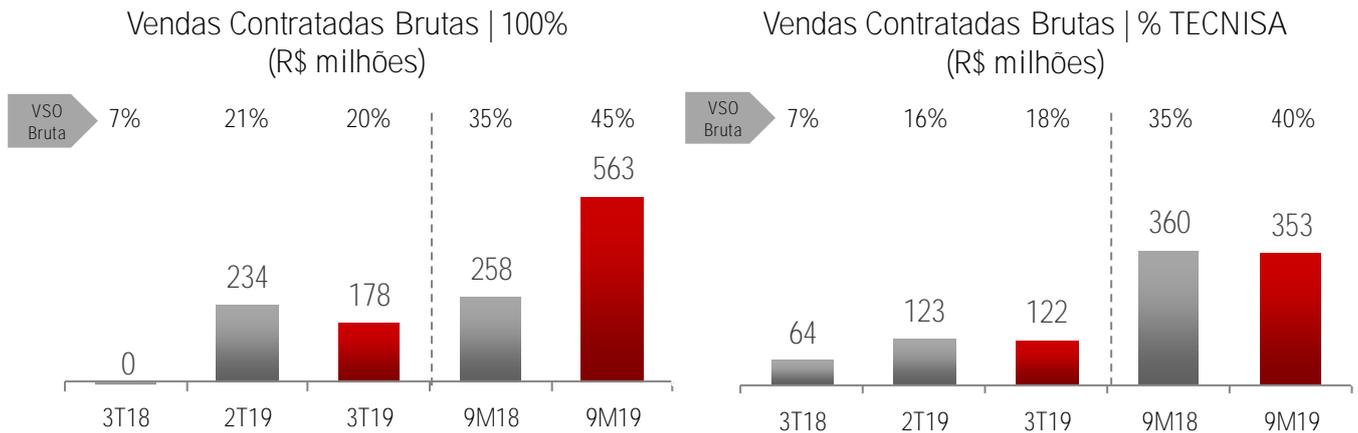
Lançamentos	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Empreendimentos Lançados	-	-	n.a.	3	-100,0%	3	-	n.a.
Unidades Lançadas	-	-	n.a.	544	-100,0%	544	-	n.a.
Área útil Lançada (m <sup>2</sup> )	-	-	n.a.	40.789	-100,0%	40.789	-	n.a.
VGV Lançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	260.611	-100,0%	260.611	-	n.a.
VGV Lançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	52.122	-100,0%	52.122	-	n.a.

### VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 122 milhões no trimestre, aumento de 91% em relação ao 3T18 e redução de 1% sobre o 2T19. Por sua vez, a velocidade de vendas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO")<sup>3</sup> Bruta**, atingiu 18% no 3T19, velocidade expressiva, ainda mais considerando que 90% das vendas foram de unidades concluídas. Destaque para a comercialização de R\$ 27 milhões no período em unidades do projeto Taguá Life Center, o qual, desde o final de agosto, volta a contribuir para a formação de resultado após

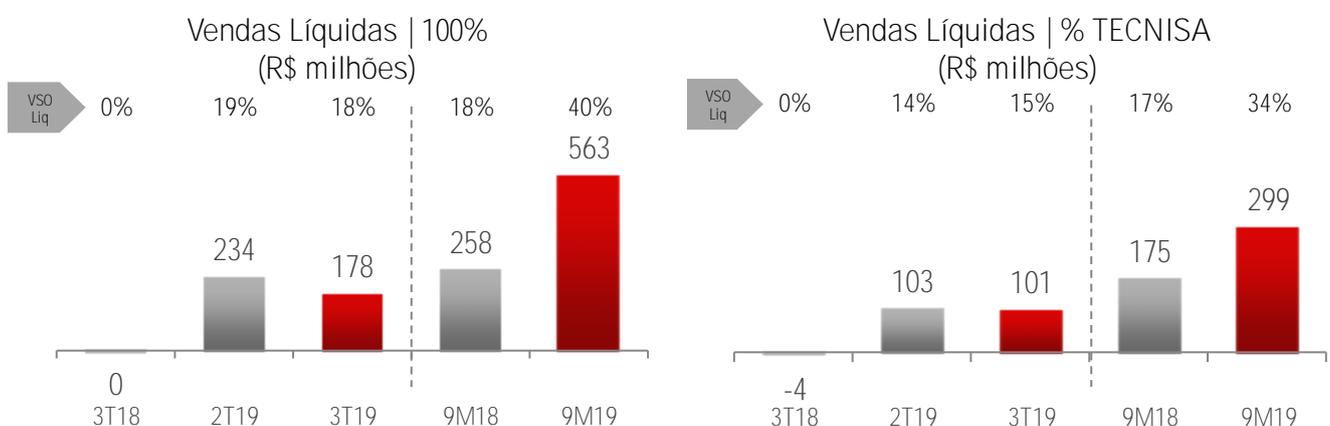
<sup>3</sup> VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).

um hiato de quase 4 anos para a obtenção do Habite-se. Nos nove primeiros meses do ano, as **Vendas Contratadas Brutas** totalizaram R\$ 353 milhões, representando uma redução de 2% em relação ao 9M18.



Os **Distratos** somaram R\$ 21 milhões, representando uma redução de 69% em relação ao 3T18 e aumento de 5% em relação ao 2T19. A **Provisão para Distratos** no 3T19 totalizou R\$ 101 milhões, uma queda de 52% em relação ao 3T18 e de 26% em relação ao 2T19, reforçando a continuidade na tendência de queda no volume de distratos. 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\$ 101 milhões no 3T19, uma melhora expressiva em relação ao 3T18, quando as vendas líquidas ficaram negativas em R\$ 4 milhões, e uma redução de 2% sobre o 2T19. A **VSO Líquida** no período foi de 15%, versus 0% e 14% no 3T18 e 2T19, respectivamente. No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Líquidas** somaram R\$ 299 milhões, que se compara a R\$ 175 milhões no mesmo período do ano anterior, representando um acréscimo de 71%.



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

3T19	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	13	0	12
Concluídos	110	-21	89
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>-21</b>	<b>101</b>

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

Vendas Contratadas	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	206.302	82.565	149,9%	258.034	-20,0%	629.705	502.227	25,4%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	122.262	64.037	90,9%	123.072	-0,7%	352.989	360.262	-2,0%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(27.973)	(83.016)	-66,3%	(23.852)	17,3%	(66.845)	(243.803)	-72,6%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(21.321)	(68.250)	-68,8%	(20.320)	4,9%	(54.071)	(185.195)	-70,8%
Unidades vendidas	380	40	850,0%	390	-2,6%	1.011	591	71,1%
Área útil comercializada (m <sup>2</sup> )	31.040	1.698	1728,2%	37.006	-16,1%	98.682	53.866	83,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	178.329	(451)	-39621,5%	234.182	-23,9%	562.860	258.423	117,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	100.941	(4.212)	-2496,3%	102.752	-1,8%	298.917	175.067	70,7%
Unidades vendidas - Premium	244	52	369,2%	165	47,9%	593	339	74,9%
Área útil comercializada (m <sup>2</sup> ) - Premium	22.974	5.950	286,1%	23.540	-2,4%	74.175	41.811	77,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Premium	137.149	20.929	555,3%	167.386	-18,1%	441.396	208.233	112,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Premium	88.439	16.959	421,5%	77.577	14,0%	250.099	129.131	93,7%
Unidades vendidas - Flex	136	(12)	-1233,3%	225	-39,6%	418	252	65,9%
Área útil comercializada (m <sup>2</sup> ) - Flex	8.067	(4.252)	-289,7%	13.466	-40,1%	24.506	12.056	103,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Flex	41.180	(21.380)	-292,6%	66.796	-38,3%	121.464	50.191	142,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Flex	12.502	(21.172)	-159,1%	25.175	-50,3%	48.818	45.936	6,3%

## TECNISA VENDAS

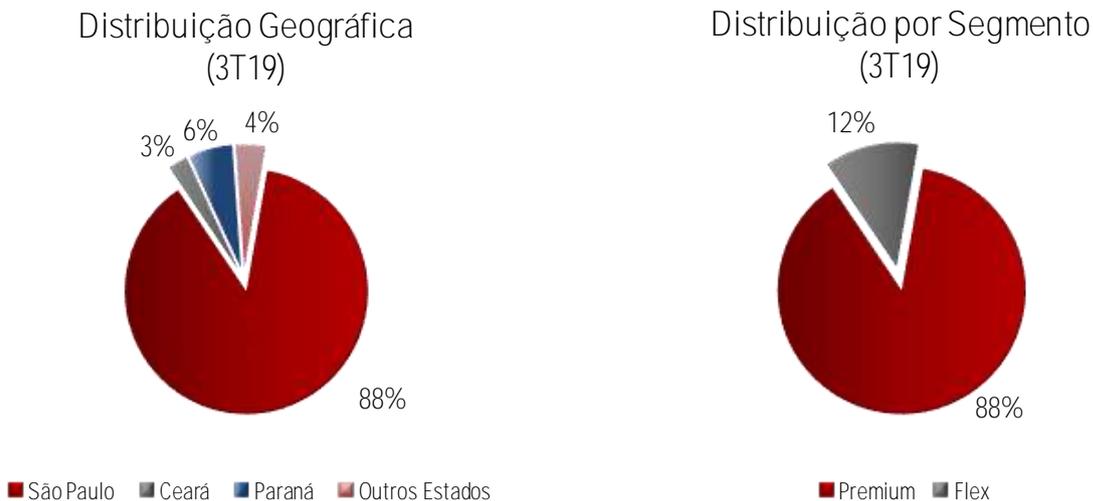
A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 193 corretores, foi responsável por 73% das vendas realizadas no trimestre. Além da economia gerada na corretagem em relação às vendas realizadas através de imobiliárias terceiras, a equipe própria de vendas garante à Companhia uma melhor velocidade de vendas de unidades em estoque, além de fornecer inteligência imobiliária para a antecipação de tendências de consumo e uma melhor precificação dos produtos.

## CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

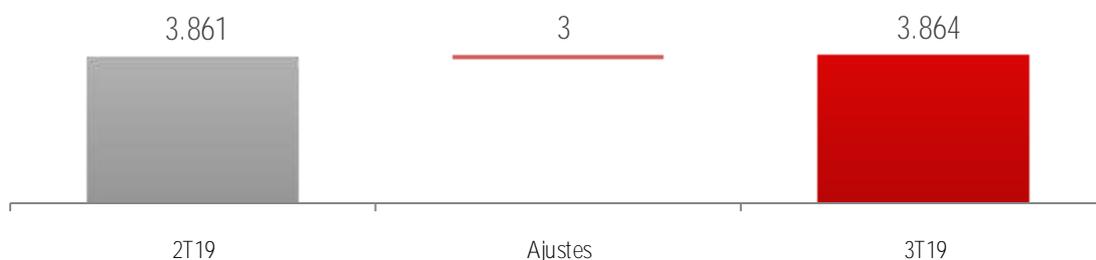
No 3T19, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R\$ 3.864 milhões, parcela TECNISA. A TECNISA não adquiriu nem alienou terrenos no período. Em 30 de setembro de 2019, R\$ 2.131 milhões da **Carteira de Terrenos**, participação TECNISA, referiam-se a terrenos do projeto Jardim das Perdizes, os quais estão bem alinhados à atual estratégia de atuação da Companhia, de focar suas operações no segmento residencial de média e alta renda na Região Metropolitana de São Paulo. Dessa forma, a Companhia buscará 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 Companhia pretende utilizar aproximadamente 50% dos recursos líquidos obtidos no aumento de capital para o crescimento das operações, incluindo a aquisição de novos terrenos. A estratégia será 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.

Como evento subsequente, em Outubro de 2019, foi realizada a aquisição de um terreno localizado no bairro da Mooca, cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, com um VGV potencial de R\$ 108 milhões, sendo 100% Tecnis. Além da aquisição desse terreno, a Companhia possui opções/negociações avançadas em áreas nos bairros do Brooklin, Campo Belo, Jardins e Vila Romana, que, em conjunto, possuem um VGV potencial adicional de, aproximadamente, R\$ 613 milhões.



### Evolução do Landbank (R\$ Milhões)



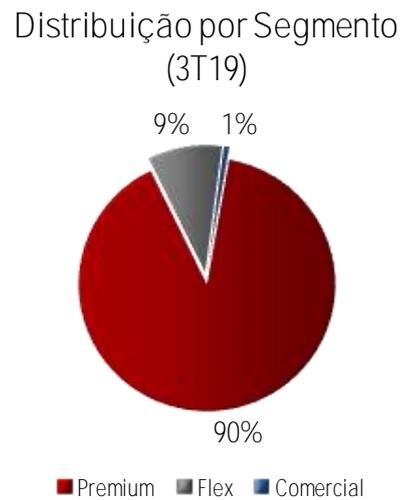
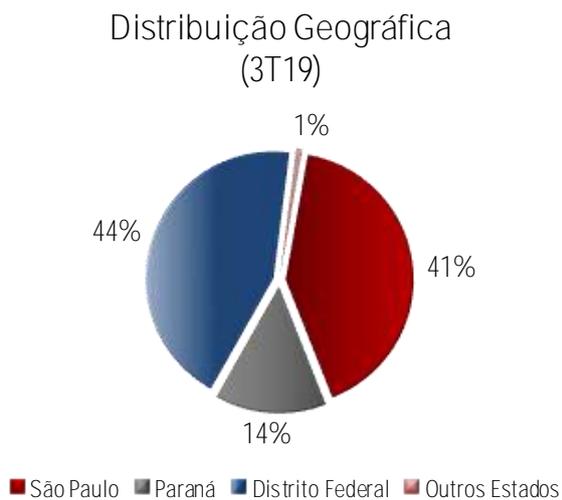
Ao final do 3T19, 76% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, havia sido adquirida em dinheiro, 19% através de permutas puras e o restante em estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

## ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 3T19 com R\$ 833 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 569 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 40% em relação ao 3T18 e uma queda de 15% em relação ao 2T19. O estoque de unidades concluídas representa 96% do total.

Em 30 de setembro de 2019, R\$ 154 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

Conforme destacado na rubrica Vendas Contratadas, ao final do 3T19, a Companhia possuía um VGV de R\$ 101 milhões em **Provisão para Distratos**, não considerado no estoque acima, que no momento do distrato retornarão para o estoque para serem revendidas.



3T19	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m <sup>2</sup> )	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	832,6	100,0%	568,6	100,0%	153.409,1	100,0%	1.890	100,0%
<i>Lançamentos 2019</i>	121,8	14,6%	24,4	4,3%	20.679	13,5%	360	19,0%
<i>Lançamentos 2018</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i>Lançamentos 2017</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i>Lançamentos 2016</i>	35,4	4,3%	30,2	5,3%	32.828	21,4%	97	5,1%
<i>Lançamentos 2015</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i>Lançamentos 2014</i>	84,1	10,1%	43,7	7,7%	8.922	5,8%	122	6,5%
<i>Lançamentos 2013</i>	216,3	26,0%	122,3	21,5%	22.602	14,7%	166	8,8%
<i>Lançamentos 2012</i>	66,6	8,0%	63,5	11,2%	9.699	6,3%	194	10,3%
<i>Lançamentos 2011</i>	66,1	7,9%	44,6	7,8%	11.205	7,3%	81	4,3%
<i>Lançamentos 2010</i>	229,7	27,6%	228,8	40,2%	45.005	29,3%	850	45,0%
<i>Lançamentos 2009</i>	0,6	0,1%	0,6	0,1%	175	0,1%	3	0,2%
<i>Lançamentos 2008</i>	2,6	0,3%	2,4	0,4%	476	0,3%	3	0,2%
<i>Lanç. Anteriores a 2008</i>	9,5	1,1%	8,2	1,5%	1.817,1	1,2%	14,0	0,7%
<i>Concluídas</i>	710,8	85,4%	544,3	95,7%	132.729,8	86,5%	1.530	81,0%
<i>Em construção</i>	24,4	2,9%	4,9	0,9%	3.166,7	2,1%	19	1,0%
<i>Obras não iniciadas</i>	97,4	11,7%	19,5	3,4%	17.512,7	11,4%	341	18,0%

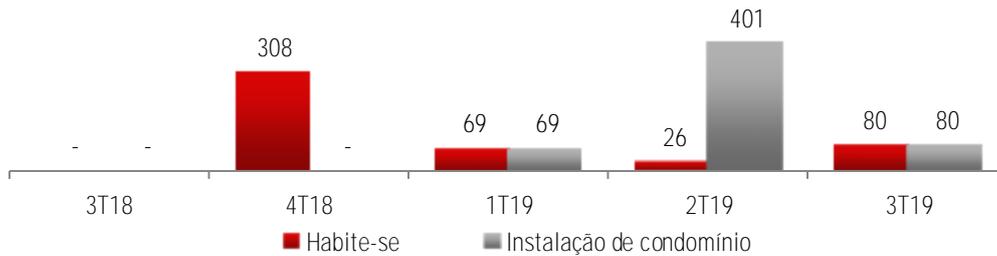
## ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

A Companhia **entregou 1** empreendimento no 3T19, o residencial Flex Santana, localizado em São Paulo, estado de São Paulo, correspondendo a 257 unidades e um VGV de lançamento de R\$ 80 milhões, parte TECNISA. Essa entrega marca oficialmente a conclusão de todos os projetos lançados antes de 2019, permitindo que a Companhia foque integralmente seus esforços de engenharia no novo ciclo operacional. No acumulado do ano, as entregas totalizam R\$ 175 milhões.

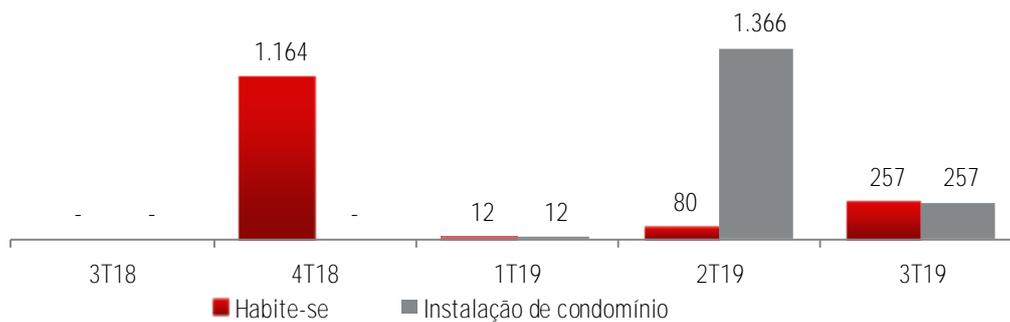
Entrega de Empreendimentos	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Empreendimentos concluídos	1	-	n.a.	1	0,0%	3	1	200,0%
Unidades entregues	257	-	n.a.	80	221,3%	349	76	359,2%
VGV entregue (R\$ mil) - % TECNISA	79.644	-	n.a.	25.903	207,5%	174.647	211.000	-17,2%

Como forma de permitir um melhor acompanhamento da conclusão dos empreendimentos, demonstra-se a seguir a reconciliação das entregas nos últimos trimestres de acordo com os critérios de “Habite-se” e “Instalação de Condomínio”.

Entregas Realizadas "Habite-se vs Instalação de Condomínio"  
 VGV % TCSA



Entregas Realizadas "Habite-se vs Instalação de Condomínio"  
 Em unidades



## REPASSE DE UNIDADES

No 3T19 foram repassadas 312 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 65 milhões, volume 19% inferior quando comparado ao 3T18 e 18% inferior ao 2T19. O menor volume de repasses em relação aos períodos mencionados é resultado [i] da maior contribuição dos lançamentos nas vendas contratadas, bem como [ii] da oferta de financiamento direto aos clientes, com manutenção dos recebíveis na carteira da Companhia, que deixam de ser securitizados, como alternativa para melhorar a rentabilidade do caixa.

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	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Unidades repassadas	312	410	-23,9%	359	-13,1%	987	1.700	-41,9%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	65.087	80.347	-19,0%	79.215	-17,8%	233.450	322.313	-27,6%

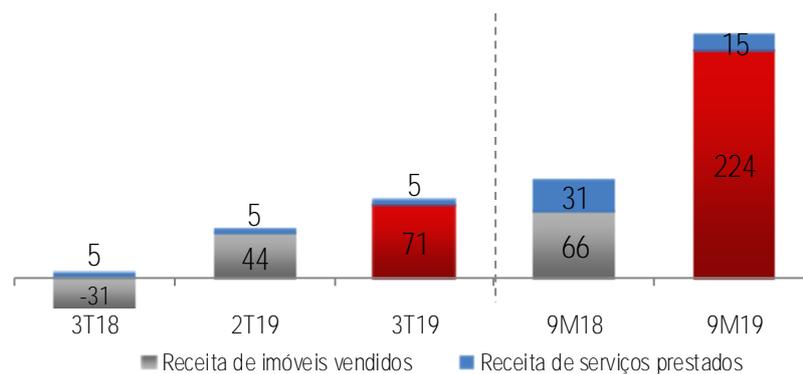
## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### RECEITA OPERACIONAL BRUTA

No 3T19, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 76 milhões, uma melhora expressiva em relação ao 3T18, quando a rubrica foi negativa em R\$ 31 milhões em virtude do maior volume de distratos em relação às vendas; e uma melhora de 57% em relação ao 2T19, resultado do maior volume de vendas em projetos contabilizados por consolidação integral, com destaque para o projeto Taguá Life Center. O Índice Nacional de Custo da Construção – INCC no período, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, totalizou 1,90% no 3T19, versus 0,73% no 2T19 e 1,74% no 3T18.

No acumulado do ano, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 239 milhões, um aumento de 147% se comparado ao 9M18.

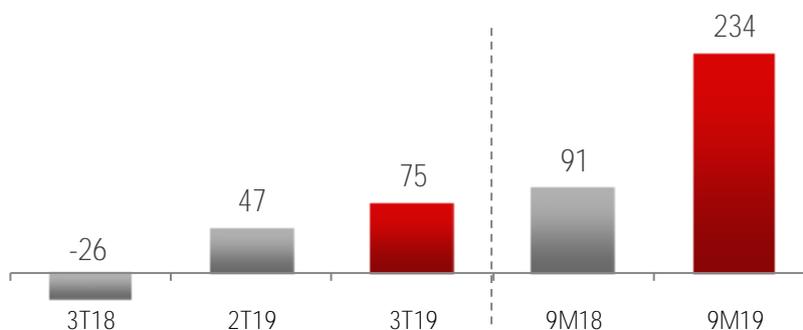
Receita Operacional Bruta (R\$ milhões)



### RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Líquida** no 3T19 foi de R\$ 75 milhões, uma melhora substancial em relação ao 3T18 quando a receita operacional líquida ficou negativa em R\$ 26 milhões, e melhora de 58% em relação ao 2T19. Nos nove primeiros meses do ano, a rubrica totalizou R\$ 234 milhões, ante R\$ 91 milhões no mesmo período do ano anterior, representando uma melhora de 159%. Os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados no item “Receita Operacional Bruta”.

### Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 30 de setembro de 2019, 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.

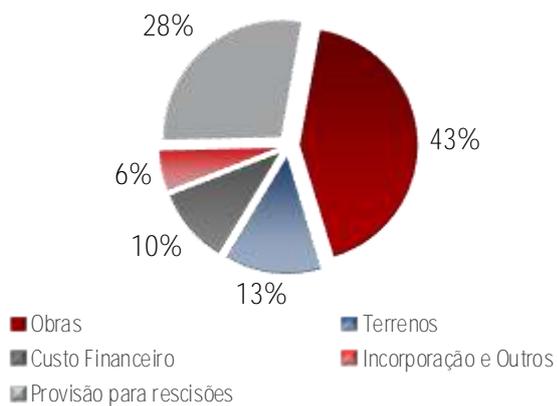
### CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 3T19 foi de R\$ 79 milhões, que se compara a R\$ 6 milhões reportados no 3T18 e R\$ 54 milhões no 2T19. O aumento na rubrica decorreu do maior volume de vendas em projetos contabilizados por consolidação integral. Cabe ressaltar que, desde o 1T19, os critérios de contabilização da provisão para rescisões de clientes seguem o disposto no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018. Anteriormente registrada na linha de Outras Receitas (Despesas) Operacionais, a provisão passou a ser apresentada diretamente em Receita Operacional e Custos dos Imóveis Vendidos. No acumulado do ano, o **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** somou R\$ 206 milhões, um aumento de 63% em relação ao mesmo período do ano anterior.

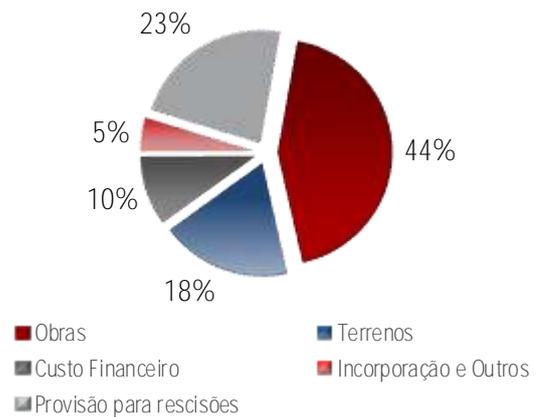
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 8 milhões negativos no 3T19, versus R\$ 2 milhões positivos reportados no 3T18 e R\$ 4 milhões negativos no 2T19.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Terrenos	(10.493)	429	-2545,8%	(3.528)	197,4%	(38.007)	(23.886)	59,1%
Obras	(33.601)	(6.594)	409,5%	(27.383)	22,7%	(90.009)	(72.813)	23,6%
Custo Financeiro	(8.246)	2.073	-497,8%	(3.990)	106,7%	(20.639)	(21.018)	-1,8%
Incorporação e Outros	(4.401)	(1.574)	179,7%	(3.274)	34,4%	(9.918)	(8.834)	12,3%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(22.219)	-	n.a.	(15.922)	39,5%	(47.373)	-	n.a.
<b>Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados</b>	<b>(78.959)</b>	<b>(5.666)</b>	<b>1293,6%</b>	<b>(54.097)</b>	<b>46,0%</b>	<b>(205.944)</b>	<b>(126.551)</b>	<b>62,7%</b>

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (3T19)



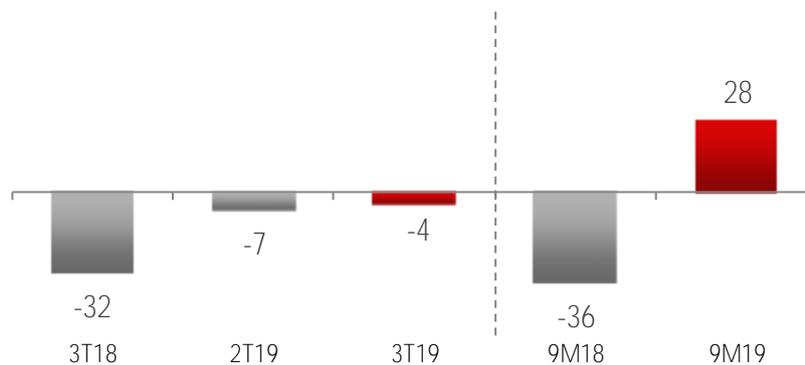
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (9M19)



### LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 3T19 totalizou um **Prejuízo Bruto** de R\$ 4 milhões, que se compara a um Prejuízo Bruto de R\$ 32 milhões registrado no 3T18 e um Prejuízo Bruto de R\$ 7 milhões no 2T19. A **Margem Bruta** no trimestre foi de -6%, sendo 9 p.p. superior ao 2T19, não havendo comparação com o 3T18 dada a receita líquida negativa desse período. A melhora na lucratividade se deve, principalmente, à menor necessidade de descontos para gerar liquidez no estoque. No acumulado do ano, a Companhia totaliza um Lucro Bruto de R\$ 28 milhões, com uma Margem Bruta de 12%.

Lucro/Prejuízo Bruto (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Receita líquida	74.614	(26.346)	-383,2%	47.305	57,7%	234.347	90.579	158,7%
Lucro bruto	(4.345)	(32.012)	-86,4%	(6.792)	-36,0%	28.403	(35.972)	-179,0%
(+) Encargos financeiros no CIV	8.246	(2.073)	-497,8%	3.990	106,7%	20.639	21.018	-1,8%
Lucro bruto ajustado	3.901	(34.085)	-111,4%	(2.802)	-239,2%	49.042	(14.954)	-428,0%
Margem bruta ajustada (%)	5,2%	129,4%	-124,1 p.p.	-5,9%	11,2 p.p.	20,9%	-16,5%	37,4 p.p.

## RESULTADOS A APROPRIAR

Em virtude da entrega do empreendimento Flex Santana, último dos projetos lançados antes de 2019, a TECNISA encerrou o 3T19 sem **Receitas a Apropriar** e, conseqüentemente, sem **Margem Bruta a Apropriar**. Apesar dos lançamentos realizados ao longo de 2019, os resultados desses empreendimentos serão contabilizados via equivalência patrimonial. Atualmente não existem obras em andamento no projeto Jardim das Perdizes e, conseqüentemente, **Receita e Margem Bruta a Apropriar** no projeto.

Resultado a Apropriar	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19
Receita de imóveis vendidos a apropriar	-	29.896	-100,0%	6.447	-100,0%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	-	(622)	-100,0%	(134)	-100,0%
Receita líquida a apropriar	-	29.274	-100,0%	6.313	-100,0%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	-	(20.794)	-100,0%	(4.538)	-100,0%
(=) Lucro bruto a apropriar	-	8.480	-100,0%	1.775	-100,0%
Margem bruta a apropriar (%)	0,0%	29,0%	-29,0 p.p.	28,1%	-28,1 p.p.

## DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 3T19 foram de R\$ 5 milhões, representando 7% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 3T18 e no 2T19 foram de R\$ 4 milhões e R\$ 6 milhões, representando -15% e 12% 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\$ 14 milhões, em linha com os nove primeiros meses de 2018.

Na comparação com Vendas Brutas, as **Despesas com Vendas** representaram no 3T19, uma relação de 4% versus 6% e 5% no 3T18 e 2T19, respectivamente. Considerando os valores acumulados para o mesmo indicador nos últimos 12 meses, o percentual no 3T19 foi de 4% versus 4% e 5% no 3T18 e 2T19, respectivamente.

Despesa Comercial	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Publicidade e Propaganda	(3.281)	(2.748)	19,4%	(4.343)	-24,5%	(9.969)	(10.975)	-9,2%
Estandes de venda	(1.386)	(735)	88,6%	(906)	53,0%	(2.951)	(1.829)	61,3%
Comissões de vendas	(611)	(443)	37,9%	(379)	61,2%	(1.529)	(1.620)	-5,6%
Despesa comercial	(5.278)	(3.926)	34,4%	(5.628)	-6,2%	(14.449)	(14.424)	0,2%
Despesa comercial / Vendas brutas	-4,3%	-6,1%	1,8 p.p.	-4,6%	0,3 p.p.	-4,1%	-4,0%	-0,1 p.p.
Despesa comercial / Vendas brutas - 12M	-4,3%	-4,0%	-0,2 p.p.	-4,5%	0,3 p.p.	-4,3%	-4,0%	-0,2 p.p.
Despesa comercial / Receita líquida	-7,1%	14,9%	-22,0 p.p.	-11,9%	4,8 p.p.	-6,2%	-15,9%	9,8 p.p.

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 3T19, as **Despesas Gerais e Administrativas** alcançaram o montante de R\$ 16 milhões. Esse montante representa uma crescimento de 4% em relação aos R\$ 15 milhões registrados no 3T18 e redução de 8% em relação ao 2T19. O aumento em relação ao 3T18 decorre, principalmente, de provisão para potencial realização do Plano de Incentivo de Longo Prazo, aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 24 de abril de 2019. Maiores informações a respeito da provisão e do plano podem ser encontrados na Nota Explicativa 23. No acumulado do ano, as **Despesas Gerais e Administrativas** totalizaram R\$ 47 milhões, um aumento de 3% ante o mesmo período do ano anterior.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Pessoal	(4.812)	(4.435)	8,5%	(5.306)	-9,3%	(14.883)	(14.335)	3,8%
Ocupação	(190)	(1.105)	-82,8%	(236)	-19,5%	(707)	(2.898)	-75,6%
Utilidades e serviços	(1.908)	(2.082)	-8,4%	(2.174)	-12,2%	(5.764)	(6.117)	-5,8%
Serviços de Terceiros	(1.898)	(2.939)	-35,4%	(2.222)	-14,6%	(6.105)	(8.517)	-28,3%
Marketing Institucional	(68)	(71)	-4,2%	(145)	-53,1%	(214)	(87)	146,0%
Depreciação e amortização	(1.006)	(1.019)	-1,3%	(1.071)	-6,1%	(3.144)	(3.459)	-9,1%
Despesas gerais	(1.090)	(873)	24,9%	(1.038)	5,0%	(3.091)	(2.847)	8,6%
Honorários da administração	(2.857)	(2.379)	20,1%	(3.018)	-5,3%	(8.268)	(7.103)	16,4%
Provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo	(1.731)	-	n.a.	(1.731)	0,0%	(4.616)	-	n.a.
<b>Despesa administrativa</b>	<b>(15.560)</b>	<b>(14.903)</b>	<b>4,4%</b>	<b>(16.941)</b>	<b>-8,2%</b>	<b>(46.792)</b>	<b>(45.363)</b>	<b>3,2%</b>
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-12,7%</i>	<i>-23,3%</i>	<i>10,5 p.p.</i>	<i>-13,8%</i>	<i>1,0 p.p.</i>	<i>-13,3%</i>	<i>-12,6%</i>	<i>-0,7 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-15,4%</i>	<i>353,8%</i>	<i>-369,2 p.p.</i>	<i>-16,5%</i>	<i>1,1 p.p.</i>	<i>-15,7%</i>	<i>-25,9%</i>	<i>10,3 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita Líquida</i>	<i>-20,9%</i>	<i>56,6%</i>	<i>-77,4 p.p.</i>	<i>-35,8%</i>	<i>15,0 p.p.</i>	<i>-20,0%</i>	<i>-50,1%</i>	<i>30,1 p.p.</i>

## EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um lucro de R\$ 14 milhões no 3T19, comparado a um prejuízo de R\$ 10 milhões no 3T18 e a um lucro de R\$ 8 milhões no 2T19. A melhora na rubrica em relação aos períodos anteriores justifica-se, majoritariamente, pela lucratividade do projeto Jardim das Perdizes, o qual vem realizando vendas com retornos atrativos. No acumulado do ano, a **Equivalência Patrimonial** totalizou um lucro de R\$ 33 milhões, que se compara a resultado próximo a zero no 9M18.

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\$ 32 milhões no 3T19, representando -43% da Receita Líquida, contra despesa de R\$ 7 milhões no 3T18, que representou 25% da Receita Líquida e despesa de R\$ 106 milhões no 2T19 (-225% da Receita Líquida).

A existência de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 3T19 foi justificada, majoritariamente, [i] pela necessidade de reforço líquido de R\$ 14 milhões em provisões para contingências cíveis e trabalhistas, referente a atualização dos valores e dos riscos das ações em andamento; [ii] pela despesa com amortização de R\$ 12 milhões da remensuração feita no 4T15 no investimento do projeto Jardim das Perdizes, resultante da venda de participação no projeto para a Hines; [iii] pela despesa de R\$ 7 milhões com indenizações a clientes; e [iii] gastos de R\$ 4 milhões com a manutenção de empreendimentos concluídos (IPTU e condomínio).

Adicionalmente, a rubrica foi impactada pelo ganho líquido de R\$ 4 milhões relativo à remensuração do investimento na empresa Pucon Investimentos Imobiliários Ltda, detentora dos projetos lançados em conjunto com a H.I.G. Capital.

No 9M19 as Outras Despesas Operacionais somaram R\$ 161 milhões, representando um aumento de 122% em relação ao mesmo período de 2018.

## EBITDA

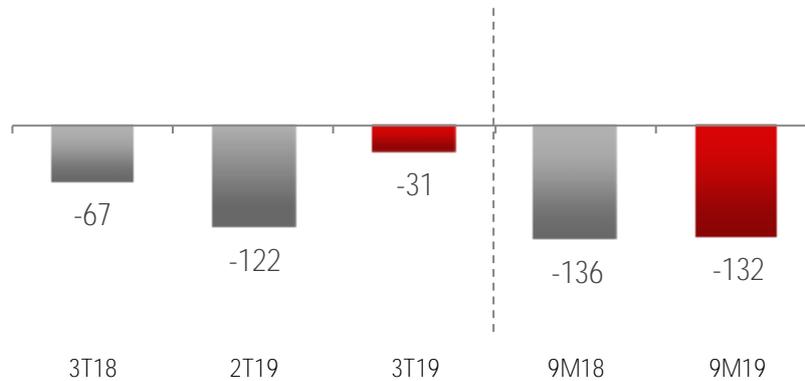
No 3T19 o **EBITDA**<sup>4</sup> totalizou um prejuízo de R\$ 40 milhões, com **Margem EBITDA** de -53%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um prejuízo de R\$ 65 milhões com margem de 247% no 3T18 e prejuízo de R\$ 126 milhões com margem de -267% no 2T19. A melhora observada na rubrica decorre, principalmente, da melhora do desempenho de vendas em relação ao 3T18, bem como do menor impacto de eventos não-recorrentes em relação ao 2T19.

No acumulado do ano, o **EBITDA** apresentou um prejuízo de R\$ 152 milhões com uma **Margem EBITDA** de -65%. Incorporando no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos, o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de R\$ 132 milhões no 9M19, que se compara a um prejuízo de R\$ 136 milhões em 9M18.

EBITDA	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Receita líquida	74.614	(26.346)	-383,2%	47.305	57,7%	234.347	90.579	158,7%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(53.381)	(75.671)	-29,5%	(143.848)	-62,9%	(197.531)	(212.846)	-7,2%
(-) Resultado financeiro	9.991	8.578	16,5%	15.684	-36,3%	36.967	44.711	-17,3%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	3.804	2.005	89,7%	1.827	108,2%	7.580	10.993	-31,0%
<b>EBITDA</b>	<b>(39.586)</b>	<b>(65.088)</b>	<b>-39,2%</b>	<b>(126.337)</b>	<b>-68,7%</b>	<b>(152.984)</b>	<b>(157.142)</b>	<b>-2,6%</b>
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>-53,1%</i>	<i>247,1%</i>	<i>-300,1 p.p.</i>	<i>-267,1%</i>	<i>214,0 p.p.</i>	<i>-65,3%</i>	<i>-173,5%</i>	<i>108,2 p.p.</i>
(+) Encargos financeiros no CIV	8.246	(2.073)	-497,8%	3.990	106,7%	20.639	21.018	-1,8%
(+) Stock options	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>(31.340)</b>	<b>(67.161)</b>	<b>-53,3%</b>	<b>(122.347)</b>	<b>-74,4%</b>	<b>(132.345)</b>	<b>(136.124)</b>	<b>-2,8%</b>
<i>Margem EBITDA ajustada (%)</i>	<i>-42,0%</i>	<i>254,9%</i>	<i>-296,9 p.p.</i>	<i>-258,6%</i>	<i>216,6 p.p.</i>	<i>-56,5%</i>	<i>-150,3%</i>	<i>93,8 p.p.</i>

<sup>4</sup> O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido e das despesas sem impacto de caixa (depreciação, amortização e ágio). O EBITDA não é uma linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados.

EBITDA Aj (R\$ milhões)



## RESULTADO FINANCEIRO

No 3T19 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 10 milhões, incremento de 16% em relação aos -R\$ 9 milhões registrados no 3T18 e queda de 36% em relação aos -R\$ 16 milhões do 2T19. No 9M19 o **Resultado Financeiro Líquido** foi de -R\$ 37 milhões que se compara a -R\$ 45 milhões no mesmo período do ano anterior.

A melhora da **Despesa Financeira** em relação ao 3T18 e ao 2T19 é consequência, principalmente, do processo de desalavancagem da Companhia, com redução do endividamento total e do custo médio da dívida. Ao longo do 3T19, a Companhia [i] liquidou R\$ 85 milhões em dívidas, as quais possuíam custo médio de 13% ao ano; [ii] repactuou R\$ 47 milhões em dívidas, com queda média no custo de 4 p.p. ao ano; e [iii] concluiu a reemissão de um CRI no montante de R\$ 117 milhões, com queda média no custo de 3 p.p. ao ano. Com isso, o custo médio da dívida da Companhia caiu de 12% a.a. em 30 de Junho de 2019 para 10% a.a. em 30 de Setembro de 2019<sup>5</sup>. Adicionalmente, cabe ressaltar que o resultado do trimestre foi impactado por despesas com pré-pagamento.

Em relação à **Receita Financeira**, embora tenha havido um aumento na receita decorrente do maior saldo médio de aplicações financeiras, houve uma redução em juros e atualizações sobre empréstimos a parceiros em relação ao 2T19, que deixou de ser atualizado após a constituição de provisão para perdas realizada no 2T19. Cabe ressaltar que a rubrica tende a ser beneficiada por receitas financeiras decorrentes da oferta de financiamento direto aos clientes, com manutenção dos recebíveis na carteira da Companhia, que deixam de ser securitizados, como alternativa para melhorar a rentabilidade do caixa.

Entre os indexadores utilizados para a atualização monetária, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou inflação de 0,31% no 3T19, versus 1,46% no 2T19 e 1,50% no 3T18; enquanto que o Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M totalizou inflação de 0,52% no 3T19, versus 2,64% no 2T19 e 3,11% no 3T18.

<sup>5</sup> Para cálculo do custo médio da dívida, considera CDI de 6,40% ao ano, TR de 0,00% ao ano e IPCA de 3,68% ao ano em 30 de junho de 2019 e CDI de 5,00% ao ano, TR de 0,00% ao ano e IPCA de 3,51% ao ano em 30 de setembro de 2019.

Resultado Financeiro	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Atualização monetária e juros	(13.851)	(19.933)	-30,5%	(16.060)	-13,8%	(46.392)	(57.596)	-19,5%
Despesas bancárias	437	(689)	-163,4%	(643)	-168,0%	(638)	(1.997)	-68,1%
Outras despesas financeiras	(1.370)	(1.530)	-10,5%	(2.631)	-47,9%	(6.836)	(5.702)	19,9%
<b>Despesa financeira</b>	<b>(14.784)</b>	<b>(22.152)</b>	<b>-33,3%</b>	<b>(19.334)</b>	<b>-23,5%</b>	<b>(53.866)</b>	<b>(65.295)</b>	<b>-17,5%</b>
Receitas de aplicações financeiras	5.148	1.426	261,0%	1.112	362,9%	7.672	3.472	121,0%
Variação monetária ativa e juros	(1.116)	1.046	-206,7%	(1.087)	2,7%	(1.290)	(4.711)	-72,6%
Juros e atualizações sobre empréstimos	-	5.184	-100,0%	3.137	-100,0%	8.043	13.057	-38,4%
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	400	5.299	-92,5%	182	119,8%	1.483	6.275	-76,4%
Outras receitas financeiras	361	619	-41,7%	306	18,0%	991	2.491	-60,2%
<b>Receita financeira</b>	<b>4.793</b>	<b>13.574</b>	<b>-64,7%</b>	<b>3.650</b>	<b>31,3%</b>	<b>16.899</b>	<b>20.584</b>	<b>-17,9%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(9.991)</b>	<b>(8.578)</b>	<b>16,5%</b>	<b>(15.684)</b>	<b>-36,3%</b>	<b>(36.967)</b>	<b>(44.711)</b>	<b>-17,3%</b>

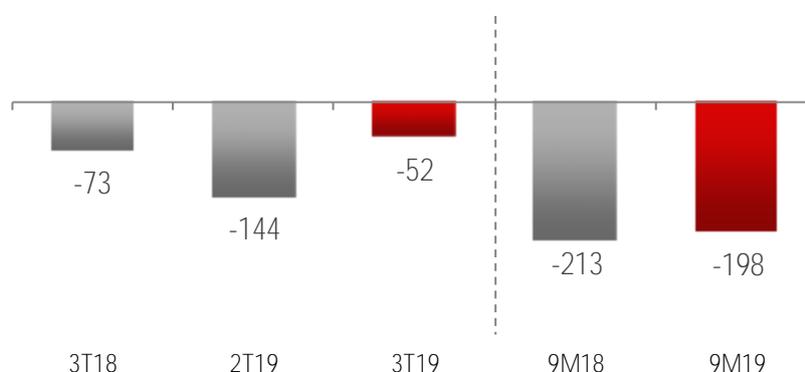
## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Diferido	(282)	1.778	-115,9%	241	-217,0%	75	4.106	-98,2%
Do exercício	(1.051)	(1.222)	-14,0%	(1.145)	-8,2%	(3.634)	(8.356)	-56,5%
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(1.333)</b>	<b>556</b>	<b>-339,7%</b>	<b>(904)</b>	<b>47,5%</b>	<b>(3.559)</b>	<b>(4.250)</b>	<b>-16,3%</b>

## RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 3T19 com uma perda de R\$ 52 milhões, redução de 29% em relação à perda de R\$ 73 milhões apurada no 3T18 e redução de 64% em relação à perda de R\$ 144 milhões do 2T19. Com isso, no trimestre, a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de -70% versus 278% no 3T18 e -305% no 2T19.

Resultado Líquido (R\$ milhões)



## POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

Em 17 de julho de 2019, a Companhia concluiu com sucesso o **Aumento de Capital**, mediante oferta pública de distribuição primária, captando recursos que totalizaram R\$ 427 milhões, líquido das despesas da operação. Parte dos recursos foi utilizado para a redução do endividamento bruto, que caiu 26% no período, para R\$ 389 milhões.

Com isso, a TECNISA encerrou o 3T19 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 396 milhões, volume 279% superior ao registrado no mesmo período do ano anterior e 355% superior ao registrado no 2T19. Considerando que a posição de caixa passou a ser superior ao volume de dívida bruta, a Companhia encerrou o trimestre com caixa líquido.

O **Caixa Líquido** consolidado encerrou o 3T19 em R\$ 7 milhões, comparado a um **Endividamento Líquido** de R\$ 515 milhões e R\$ 441 milhões, respectivamente, no 3T18 e 2T19. Do **Endividamento Total**, R\$ 283 milhões correspondem a **Dívidas Corporativas**, R\$ 24 milhões a **Coobrigações** em títulos securitizados e R\$ 81 milhões correspondem a dívidas de **Financiamento à Produção**.

Essa nova condição financeira deixa a Companhia bem posicionada para capturar a recuperação do setor imobiliário de média e alta renda. Além disso, é importante destacar que a venda de estoques de unidades concluídas e a alienação de terrenos não estratégicos constituem fontes adicionais de recursos, reforçando uma retomada sustentável do crescimento.

Acompanhando essa melhora na posição financeira da Companhia, em 30 de julho de 2019, a Standard & Poor's Rating Services elevou o **rating corporativo** da TECNISA, atribuído na escala nacional, de 'brA' para 'brAA-', com perspectiva positiva.

Conforme ressaltado no item Resultado Financeiro, a redução do endividamento bruto também contribuiu para uma diminuição de 2 pontos percentuais no custo médio da dívida, tendência de queda que deve perdurar dado o fortalecimento da estrutura de capital da Companhia e as novas taxas de juros da economia.

A variação da dívida líquida no 3T19, ajustado pelo Aumento de Capital, resultou em uma **Geração de Caixa Ajustada** de **R\$ 22 milhões**. Caso seja considerada a redução de R\$ 10 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial, a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R\$ 32 milhões**, o qual representa o 22º trimestre consecutivo de geração de caixa.

O indicador de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido teve uma redução de 70 p.p. em relação ao 2T19, terminando o 3T19 em -1%. Já o indicador de Dívida Corporativa Líquida sobre Patrimônio Líquido (que exclui os financiamentos à produção) teve uma redução de 62 p.p. quando comparado ao período anterior, encerrando o trimestre em -9%. Caso sejam excluídas as Coobrigações (as quais são auto liquidáveis com a realização dos títulos securitizados), o indicador fecharia o 3T19 em -11%.

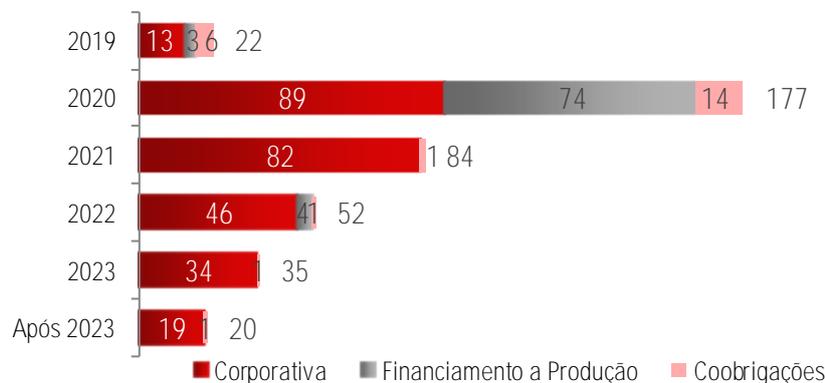
Em 30 de setembro de 2019, o caixa líquido nas SPEs Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. e JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do projeto Jardim das Perdizes e consolidadas pelo

método da equivalência patrimonial, totalizava R\$ 12 milhões (dos quais R\$ 7 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%), um aumento de 123% em relação ao caixa líquido de R\$ 5 milhões registrado no 2T19.

Endividamento	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Patrimônio Líquido <sup>(1)</sup>	1.008.128	848.702	18,8%	636.162	58,5%	1.008.128	848.702	18,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	231.912	12.584	1742,9%	4.269	5332,5%	231.912	12.584	1742,9%
Títulos e Valores Mobiliários	163.810	91.808	78,4%	82.647	98,2%	163.810	91.808	78,4%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	395.722	104.392	279,1%	86.916	355,3%	395.722	104.392	279,1%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(24.431)	(43.855)	-44,3%	(37.444)	-34,8%	(24.431)	(43.855)	-44,3%
(-) Debêntures	(77.108)	(70.020)	10,1%	(95.880)	-19,6%	(77.108)	(70.020)	10,1%
(-) Outras dívidas corporativas	(206.083)	(339.025)	-39,2%	(292.580)	-29,6%	(206.083)	(339.025)	-39,2%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	88.100	(348.508)	-125,3%	(338.988)	-126,0%	88.100	(348.508)	-125,3%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido	-8,7%	41,1%	-49,8 p.p.	53,3%	-62,0 p.p.	-8,7%	41,1%	-49,8 p.p.
(-) Financiamento à produção	(81.302)	(166.838)	-51,3%	(102.485)	-20,7%	(81.302)	(166.838)	-51,3%
Caixa (endividamento) líquido	6.798	(515.346)	-101,3%	(441.473)	-101,5%	6.798	(515.346)	-101,3%
Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido	-0,7%	60,7%	-61,4 p.p.	69,4%	-70,1 p.p.	-0,7%	60,7%	-61,4 p.p.
Endividamento curto prazo	(153.941)	(189.172)	-18,6%	(193.150)	-20,3%	(153.941)	(189.172)	-18,6%
Endividamento longo prazo	(234.983)	(430.566)	-45,4%	(335.239)	-29,9%	(234.983)	(430.566)	-45,4%
Endividamento total	(388.924)	(619.738)	-37,2%	(528.389)	-26,4%	(388.924)	(619.738)	-37,2%
Endividamento total / Patrim. líquido	38,6%	73,0%	-34,4 p.p.	83,1%	-44,5 p.p.	38,6%	73,0%	-34,4 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ajustado <sup>(2)</sup>	21.602	29.531	-26,8%	9.666	123,5%	104.674	97.706	7,1%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS <sup>(2)</sup>	31.745	37.864	-16,2%	16.218	95,74%	148.815	165.362	-10,0%

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

### Cronograma de Vencimento da Dívida



<sup>1</sup> Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

<sup>2</sup> Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R\$ 426.669 no 3T19 referente ao recursos líquidos recebidos no aumento de capital aprovado em julho de 2019.

## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Em 30 de setembro de 2019, 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\$ 35 milhões, dos quais R\$ 20 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

Contas a Receber de Clientes	3T19	3T18	<i>3T19</i> <i>vs. 3T18</i>	2T19	<i>3T19</i> <i>vs. 2T19</i>
Contas a receber de clientes ("on-balance")	83.864	94.949	-11,7%	74.909	12,0%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	-	(9)	-100,0%	-	n.a.
Provisão para créditos com perda esperada	(6.902)	(5.242)	31,7%	(6.902)	0,0%
<b>Total contas a receber de clientes "on-balance"</b>	<b>76.962</b>	<b>89.698</b>	<b>-14,2%</b>	<b>68.007</b>	<b>13,2%</b>
Contas a receber de clientes ("off-balance")	-	11.817	-100,0%	1.092	-100,0%
<b>Total contas a receber de clientes "off-balance"</b>	<b>-</b>	<b>11.817</b>	<b>-100,0%</b>	<b>1.092</b>	<b>-100,0%</b>
<b>Total contas a receber de clientes</b>	<b>76.962</b>	<b>101.515</b>	<b>-24,2%</b>	<b>69.099</b>	<b>11,4%</b>

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



<sup>1</sup>São considerados recebíveis de "Obras Concluídas" os recebíveis de projetos que já tiveram a emissão do "Habite-se".

## **EVENTOS SUBSEQUENTES**

---

### **Aquisição de terrenos**

Seguindo a estratégia de focar em empreendimentos residenciais na Região Metropolitana de São Paulo, em Outubro de 2019 a TECNISA realizou a aquisição de um terreno localizado no bairro da Mooca, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com um VGV potencial de R\$ 108 milhões, 100% TECNISA. Além da aquisição desse terreno, a Companhia possui opções/negociações avançadas em áreas nos bairros do Brooklin, Campo Belo, Jardins e Vila Romana, que, em conjunto, possuem um VGV potencial adicional de, aproximadamente, R\$ 613 milhões.

### **Lançamento do projeto Houx Pinheiros**

Em Outubro de 2019, a Companhia realizou o lançamento do projeto Houx Pinheiros, com um VGV de R\$ 84 milhões, sendo R\$ 17 milhões a parte TECNISA, com 100% das unidades comercializadas em um final de semana.

## TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T19

---

### **Apresentação em Português**

(Tradução Simultânea)

11 de novembro – 2ª 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](http://www.tecnisa.com.br/ri)

## CONTATO RI

---

Área de Relações com Investidores

Tel : +55 (11) 3708-1162

[www.tecnisa.com.br/ri](http://www.tecnisa.com.br/ri)

[ri@tecnisa.com.br](mailto:ri@tecnisa.com.br)

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

## ANEXOS

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

DRE Consolidado	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Receita de imóveis vendidos	71.368	(31.019)	-330,1%	43.636	63,6%	223.952	65.689	240,9%
Receita de serviços prestados	5.106	4.910	4,0%	4.930	3,6%	15.307	31.068	-50,7%
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>76.474</b>	<b>(26.109)</b>	<b>-392,9%</b>	<b>48.566</b>	<b>57,5%</b>	<b>239.259</b>	<b>96.757</b>	<b>147,3%</b>
Impostos sobre as vendas	(1.860)	(237)	684,8%	(1.261)	47,5%	(4.912)	(6.178)	-20,5%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>74.614</b>	<b>(26.346)</b>	<b>-383,2%</b>	<b>47.305</b>	<b>57,7%</b>	<b>234.347</b>	<b>90.579</b>	<b>158,7%</b>
Custo das vendas e serviços	(78.959)	(5.666)	1293,6%	(54.097)	46,0%	(205.944)	(126.551)	62,7%
<i>Custo dos imóveis vendidos</i>	<i>(75.861)</i>	<i>(1.947)</i>	<i>3796,3%</i>	<i>(50.701)</i>	<i>49,6%</i>	<i>(195.925)</i>	<i>(114.352)</i>	<i>71,3%</i>
<i>Custo dos serviços prestados</i>	<i>(3.098)</i>	<i>(3.719)</i>	<i>-16,7%</i>	<i>(3.396)</i>	<i>-8,8%</i>	<i>(10.019)</i>	<i>(12.199)</i>	<i>-17,9%</i>
<b>Lucro bruto</b>	<b>(4.345)</b>	<b>(32.012)</b>	<b>-86,4%</b>	<b>(6.792)</b>	<b>-36,0%</b>	<b>28.403</b>	<b>(35.972)</b>	<b>-179,0%</b>
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>-5,8%</i>	<i>121,5%</i>	<i>-127,3 p.p.</i>	<i>-14,4%</i>	<i>8,5 p.p.</i>	<i>12,1%</i>	<i>-39,7%</i>	<i>51,8 p.p.</i>
Receitas (despesas) operacionais	(39.045)	(35.081)	11,3%	(121.372)	-67,8%	(188.967)	(132.163)	43,0%
<i>Vendas</i>	<i>(5.278)</i>	<i>(3.926)</i>	<i>34,4%</i>	<i>(5.628)</i>	<i>-6,2%</i>	<i>(14.449)</i>	<i>(14.424)</i>	<i>0,2%</i>
<i>Gerais e administrativas</i>	<i>(11.459)</i>	<i>(12.524)</i>	<i>-8,5%</i>	<i>(12.680)</i>	<i>-9,6%</i>	<i>(35.208)</i>	<i>(38.260)</i>	<i>-8,0%</i>
<i>Honorários da administração</i>	<i>(4.101)</i>	<i>(2.379)</i>	<i>72,4%</i>	<i>(4.261)</i>	<i>-3,8%</i>	<i>(11.584)</i>	<i>(7.103)</i>	<i>63,1%</i>
<i>Equivalência Patrimonial</i>	<i>13.988</i>	<i>(9.643)</i>	<i>-245,1%</i>	<i>7.672</i>	<i>82,3%</i>	<i>33.055</i>	<i>(51)</i>	<i>-64913,7%</i>
<i>Outras receitas (despesas) operacionais</i>	<i>(32.195)</i>	<i>(6.609)</i>	<i>387,1%</i>	<i>(106.475)</i>	<i>-69,8%</i>	<i>(160.781)</i>	<i>(72.325)</i>	<i>122,3%</i>
Resultado Financeiro	(9.991)	(8.578)	16,5%	(15.684)	-36,3%	(36.967)	(44.711)	-17,3%
<i>Despesas financeiras</i>	<i>(14.784)</i>	<i>(22.152)</i>	<i>-33,3%</i>	<i>(19.334)</i>	<i>-23,5%</i>	<i>(53.866)</i>	<i>(65.295)</i>	<i>-17,5%</i>
<i>Receitas financeiras</i>	<i>4.793</i>	<i>13.574</i>	<i>-64,7%</i>	<i>3.650</i>	<i>31,3%</i>	<i>16.899</i>	<i>20.584</i>	<i>-17,9%</i>
<b>Resultado operacional</b>	<b>(53.381)</b>	<b>(75.671)</b>	<b>-29,5%</b>	<b>(143.848)</b>	<b>-62,9%</b>	<b>(197.531)</b>	<b>(212.846)</b>	<b>-7,2%</b>
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>(53.381)</b>	<b>(75.671)</b>	<b>-29,5%</b>	<b>(143.848)</b>	<b>-62,9%</b>	<b>(197.531)</b>	<b>(212.846)</b>	<b>-7,2%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(1.333)	556	-339,7%	(904)	47,5%	(3.559)	(4.250)	-16,3%
<i>Diferido</i>	<i>(282)</i>	<i>1.778</i>	<i>-115,9%</i>	<i>241</i>	<i>-217,0%</i>	<i>75</i>	<i>4.106</i>	<i>-98,2%</i>
<i>Do exercício</i>	<i>(1.051)</i>	<i>(1.222)</i>	<i>-14,0%</i>	<i>(1.145)</i>	<i>-8,2%</i>	<i>(3.634)</i>	<i>(8.356)</i>	<i>-56,5%</i>
<b>Lucro líq. antes da partic. de minoritários</b>	<b>(54.714)</b>	<b>(75.115)</b>	<b>-27,2%</b>	<b>(144.752)</b>	<b>-62,2%</b>	<b>(201.090)</b>	<b>(217.096)</b>	<b>-7,4%</b>
Participação de minoritários	2.660	1.748	52,2%	612	334,6%	2.798	4.231	-33,9%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>(52.054)</b>	<b>(73.367)</b>	<b>-29,0%</b>	<b>(144.140)</b>	<b>-63,9%</b>	<b>(198.292)</b>	<b>(212.865)</b>	<b>-6,8%</b>
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>-69,8%</i>	<i>278,5%</i>	<i>-348,2 p.p.</i>	<i>-304,7%</i>	<i>234,9 p.p.</i>	<i>-84,6%</i>	<i>-235,0%</i>	<i>150,4 p.p.</i>

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

Balanço Patrimonial	3T19	3T18	<i>3T19 vs. 3T18</i>	2T19	<i>3T19 vs. 2T19</i>
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>	<b>806.370</b>	<b>832.134</b>	<b>-3,1%</b>	<b>596.981</b>	<b>35,1%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	231.912	12.584	1742,9%	4.269	5332,5%
Títulos e Valores Mobiliários	110.046	38.470	186,1%	29.685	270,7%
Contas a receber de clientes	60.693	74.816	-18,9%	52.347	15,9%
Imóveis a comercializar	365.843	645.687	-43,3%	468.245	-21,9%
Despesas pagas antecipadamente	1.165	3.842	-69,7%	3.821	-69,5%
Impostos a recuperar	10.368	15.298	-32,2%	11.670	-11,2%
Outras contas a receber	26.343	41.437	-36,4%	26.944	-2,2%
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>352.410</b>	<b>411.822</b>	<b>-14,4%</b>	<b>348.544</b>	<b>1,1%</b>
Títulos e Valores Mobiliários	53.764	53.338	0,8%	52.962	1,5%
Contas a receber de clientes	16.269	14.882	9,3%	15.660	3,9%
Imóveis a comercializar	148.112	216.090	-31,5%	146.487	1,1%
Partes Relacionadas	8.157	8.074	1,0%	8.138	0,2%
Parceiro em Negócios	93.023	91.463	1,7%	91.911	1,2%
Participações em consórcios	32	72	-55,6%	32	0,0%
Outras contas a receber	33.053	27.903	18,5%	33.354	-0,9%
<b>Permanente</b>	<b>734.580</b>	<b>798.446</b>	<b>-8,0%</b>	<b>748.829</b>	<b>-1,9%</b>
Investimentos	704.848	764.637	-7,8%	715.587	-1,5%
Imobilizado	6.726	5.187	29,7%	8.894	-24,4%
Intangível	23.006	28.622	-19,6%	24.348	-5,5%
<b>Total do ativo</b>	<b>1.893.360</b>	<b>2.042.402</b>	<b>-7,3%</b>	<b>1.694.354</b>	<b>11,7%</b>

Balço Patrimonial	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>	468.607	567.744	-17,5%	537.593	-12,8%
Empréstimos e financiamentos	153.941	189.172	-18,6%	193.150	-20,3%
Fornecedores	10.985	17.238	-36,3%	11.182	-1,8%
Impostos e contribuições a recolher	1.866	2.424	-23,0%	2.410	-22,6%
Salários e encargos a recolher	21.977	17.807	23,4%	17.924	22,6%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.589	53.987	-0,7%	52.893	1,3%
Partes Relacionadas	113.033	113.532	-0,4%	119.408	-5,3%
Parceiro em Negócios	25.594	25.142	1,8%	25.595	0,0%
Adiantamento de clientes	-	41.929	-100,0%	20.897	-100,0%
Provisão para IR e CS	754	2.191	-65,6%	573	31,6%
Impostos e contribuições diferidos	2.852	6.636	-57,0%	2.406	18,5%
Aquisição de participação societária a pagar	26.246	26.201	0,2%	26.243	0,0%
Provisão para garantias	3.280	2.784	17,8%	2.084	57,4%
Outras contas a pagar	54.490	68.701	-20,7%	62.828	-13,3%
<b>Não circulante</b>	416.625	625.956	-33,4%	520.599	-20,0%
Empréstimos e financiamentos	234.983	430.566	-45,4%	335.239	-29,9%
Adiantamento de clientes	6.560	6.750	-2,8%	11.337	-42,1%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	n.a.	339	-100,0%
Provisão para riscos	143.942	154.214	-6,7%	138.251	4,1%
Provisão para garantias	2.502	3.379	-26,0%	2.174	15,1%
Impostos e contribuições diferidos	765	1.320	-42,0%	720	6,3%
Participação em consórcios	3.464	3.501	-1,1%	3.596	-3,7%
Outras contas a pagar	24.409	26.226	-6,9%	28.943	-15,7%
<b>Acionistas não controladores</b>	7.742	12.506	-38,1%	10.391	-25,5%
<b>Patrimônio Líquido</b>	1.000.386	836.196	19,6%	625.771	59,9%
Capital social	1.868.316	1.422.816	31,3%	1.422.816	31,3%
Lucros/Prejuízos acumulados	(639.336)	(362.284)	76,5%	(639.336)	0,0%
Prejuízos do período	(198.292)	(212.865)	-6,8%	(146.238)	35,6%
Outros	(30.302)	(11.471)	164,2%	(11.471)	164,2%
<b>Total do passivo e PL</b>	1.893.360	2.042.402	-7,3%	1.694.354	11,7%

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

Fluxo de Caixa	3T19	3T18
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(53.381)	(75.671)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	13.473	15.933
Depreciação	249	212
Amortização de ágios / software (líquido)	1.370	1.470
Baixa de imobilizado / intangível	2.185	323
Equivalência patrimonial	(13.988)	9.643
Juros e encargos financeiros líquidos	8.489	17.854
Imposto de renda e contribuição social diferidos	209	(2.088)
Provisões	7.166	(12.323)
Remensuração de investimento	(16.608)	-
Amortização de remensuração de investimento	11.955	842
Compra e venda de participação societária	12.446	-
<b>Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos</b>	<b>(10.200)</b>	<b>131.252</b>
Contas a receber	7.215	98.568
Títulos e valores mobiliários	(78.623)	20.119
Créditos diversos	(1.044)	18.408
Imóveis a comercializar	40.317	(14.449)
Despesas pagas antecipadamente	2.582	657
Impostos a recuperar	897	31
Outras contas a receber	705	(1.086)
Partes relacionadas	(205)	(12.486)
Participações em consórcios	(132)	(678)
Fornecedores	698	1.573
Impostos, contribuições e salários	686	(191)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(859)	(2.648)
Adiantamento de clientes	(5.355)	(6.821)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	696	2.252
Dividendos recebidos	25.612	16.100
Outras contas a pagar	(3.390)	11.903
<b>Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais</b>	<b>(50.108)</b>	<b>71.514</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Intangível	(28)	(3)
Compras de imobilizado	(516)	(1.995)
Aumento (redução) dos investimentos	(72)	(1.469)
Variações em participações societárias	(963)	-
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(3.467)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	426.669	-
Variação líquida dos empréstimos tomados	(126.547)	(46.151)
Juros pagos	(20.803)	(20.100)
Participação de acionistas não controladores em controladas	11	179
<b>Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos</b>	<b>279.330</b>	<b>(66.072)</b>
<b>(Redução) aumento nas disponibilidades</b>	<b>227.643</b>	<b>1.975</b>