

São Paulo, 14 de maio de 2020.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A. – 1T20

Vendas Líquidas, parte TECNISA, totalizam R\$ 70 milhões no 1T20, que representam uma VSO Líquida de 17%. Geração de Caixa Total Ajustada soma R\$ 15 milhões no trimestre. A TECNISA encerrou o 1T20 com uma Disponibilidade de Caixa e Aplicações Financeiras de R\$ 261 milhões versus R\$ 60 milhões em Dívidas Vincendas em 2020, o que a coloca em uma posição privilegiada para enfrentar as incertezas e capturar as eventuais oportunidades.

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3), uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, que trabalha de forma integrada (incorporação, construção e intermediação de vendas), divulga hoje os resultados do primeiro trimestre de 2020 (1T20), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

DESTAQUES

- ▶ No 1T20, a Companhia realizou o **Lançamento** da segunda fase do projeto *Jardim Botânico*, na cidade de São Paulo, com um VGV total de R\$ 34 milhões, dos quais R\$ 7 milhões a parte TECNISA, que se compara a ausência de lançamentos no 1T19 e a R\$ 17 milhões lançados no 4T19.
- ▶ As **Vendas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 79 milhões no trimestre, diminuição de 26% em relação ao 1T19 e queda de 55% em relação ao 4T19, resultado do menor volume de estoque e de lançamentos no período. Apesar da queda nominal do volume de vendas, a velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta (“VSO”) Bruta**, atingiu **19%** no 1T20, crescimento expressivo em relação aos 13% registrados no 1T19, ainda mais se for considerado que 91% das vendas contratadas no período foram de unidades concluídas.
- ▶ Os **Distratos** no período somaram R\$ 9 milhões, redução de 25% em relação ao 1T19 e de 15% em relação ao 4T19, resultado, em boa parte, [i] da entrada em vigor, em 2019, da Lei dos Distratos (Lei nº 13.786/2018), que disciplinou a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação; bem como [ii] da melhoria das condições de oferta de crédito imobiliário, reflexo da queda da taxa de juros.
- ▶ Como resultado, as **Vendas Líquidas**, parte TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram **R\$ 70 milhões** no trimestre, que representa uma **VSO líquida de 17%** no 1T20.
- ▶ A Companhia adquiriu, no 1T20, três terrenos localizados na cidade de São Paulo, nos bairros do Brooklin, Jardins e Vila Romana. Em conjunto, adicionam um VGV potencial, parte TECNISA, de R\$ 351 milhões a **Carteira de Terrenos** da Companhia, a qual encerrou o 1T20 com um VGV potencial, parte TECNISA, de **R\$ 4.155 milhões**.
- ▶ As aquisições de terrenos acumuladas desde a capitalização em julho 2019, totalizam um VGV potencial de R\$ 459 milhões, parte TECNISA. Estes projetos, no momento de aquisição, possuíam condições de aprovação e lançamento para o ano de 2020 e, em conjunto com os potenciais lançamentos do bairro planejado Jardim das Perdizes, compunham o pipeline de projetos que permitiria a Companhia operar, já a partir de 2020, próximo do patamar operacional ótimo¹ de R\$ 1 bilhão em lançamentos ao ano. A Administração segue monitorando os impactos da pandemia de COVID-19 na economia para definir a respeito da efetivação dos lançamentos.

¹ De acordo com o volume atual de Despesas Gerais e Administrativas. Esse número não representa uma projeção (*guidance*) de lançamentos.

- ▶ A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 44 milhões** no 1T20, redução de 61% em relação ao 1T19 e redução de 65% em relação a 4T19, resultado, principalmente, do menor volume de vendas contratadas no período de unidades de empreendimentos consolidados integralmente.
- ▶ A Companhia manteve o controle sobre as **Despesas Gerais e Administrativas**, que fecharam o 1T20 em **R\$ 16 milhões**, crescimento de 10% em relação a 1T19 e redução de 6% em relação ao 4T19. Ressalta-se que o número inclui a contabilização de uma provisão de aproximadamente R\$ 2 milhões referente ao Plano de Incentivo de Longo Prazo (ILP), programa que visa a retenção de talentos da Companhia. Desconsiderando esta provisão, houve crescimento nominal de 6% em relação a 1T19 e redução nominal de 7% em relação ao 4T19 nas despesas administrativas, o que evidencia o compromisso da administração com a eficiência operacional e com a austeridade nos gastos.
- ▶ No 1T20 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 6 milhões, melhora de 50% em relação aos -R\$ 11 milhões registrados no 1T19 e melhora de 24% em relação aos -R\$ 8 milhões do 4T19. A melhora do **Resultado Financeiro Líquido** é consequência, principalmente, [i] do processo de desalavancagem da Companhia, bem como [ii] do crescimento da oferta de financiamento direto aos clientes.
- ▶ Como resultado dos trabalhos de reestruturação das dívidas, a Companhia possui atualmente um custo médio de dívida de 7% ao ano, que se compara à 12% ao ano ao final do 1T19².
- ▶ Com a melhoria da estrutura de capital, a Companhia voltou a ofertar 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 alternativa para melhorar a rentabilidade. Ao final do 1T20, a **Carteira de Recebíveis de Obras Concluídas** totalizava **R\$ 140 milhões**, sendo R\$ 122 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”), representando crescimento de 19% em relação ao 4T19.
- ▶ A TECNISA encerrou o 1T20 com prejuízo de R\$ 58 milhões, que se compara a uma perda de R\$ 2 milhões no 1T19 e o de prejuízo de R\$ 58 milhões em 4T19. O desempenho do período ainda está impactado pelo baixo volume de lançamentos, que prejudica a diluição de custos fixos; bem como pela existência de eventos não recorrentes, tais como a [i] provisão para remensuração de unidades do hotel do projeto The Five, o qual está temporariamente fechado por conta da pandemia de COVID-19, no valor de R\$ 11 milhões; e [ii] pelo reforço nas provisões para riscos e obrigações legais de R\$ 7 milhões.
- ▶ A TECNISA encerrou o 1T20 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de **R\$ 261 milhões**, que se compara à **Dívidas Vincendas** em 2020 de **R\$ 60 milhões**, o que deixa a TECNISA em uma posição privilegiada para enfrentar os eventuais desafios que a pandemia de COVID-19 possa trazer.
- ▶ A **Geração de Caixa** do período, medida pela variação da dívida líquida, totalizou uma queima de caixa de R\$ 75 milhões no 1T20. Caso seja considerada [i] a redução de R\$ 13 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial; [ii] o desembolso de R\$ 57 milhões com a compra de terrenos; bem como [iii] o crescimento de R\$ 20 milhões na carteira de recebíveis performados, dado a retomada da oferta de financiamento direto aos clientes; a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R\$ 15 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.

² Considerado, para o cálculo do custo médio, CDI de 6,50% a.a. e IPCA de 3,89% a.a. para o 1T19; e CDI de 2,90% a.a. e IPCA de 3,40% a.a. atualmente.

SUMÁRIO

1. TECNISA EM NÚMEROS	4
2. DADOS OPERACIONAIS	5
LANÇAMENTOS	5
VENDAS CONTRATADAS.....	5
TECNISA VENDAS.....	7
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK).....	7
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO.....	9
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS.....	10
REPASSE DE UNIDADES	10
3. DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	11
RECEITA OPERACIONAL BRUTA.....	11
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	11
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	12
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA	13
RESULTADOS A APROPRIAR	14
DESPESAS COM VENDAS.....	14
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS.....	15
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	15
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	15
EBITDA.....	16
RESULTADO FINANCEIRO.....	17
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	17
RESULTADO LÍQUIDO	18
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	18
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	20
4. IMPACTOS DO COVID-19 NA OPERAÇÃO	21
5. EVENTOS SUBSEQUENTES	22
6. TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 1T20	24
7. CONTATO RI	24
8. ANEXOS	25
ANEXO 1 - DRE – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	25
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	26
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	28

TECNISA EM NÚMEROS

Vendas Contratadas	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Unidades vendidas	306	241	27,0%	753	-59,4%
Área útil comercializada (m ²)	24.814	30.636	-19,0%	49.447	-49,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	118.997	150.350	-20,9%	293.380	-59,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	69.750	95.224	-26,8%	164.000	-57,5%
Banco de Terrenos	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.185	6.258	-1,2%	5.865	5,5%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.155	3.920	6,0%	3.886	6,9%
Indicadores Financeiros	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Receita operacional líquida	44.057	112.428	-60,8%	124.135	-64,5%
Lucro bruto ajustado	1.489	47.943	-96,9%	22.998	-93,5%
<i>Margem bruta ajustada (%)</i>	<i>3,4%</i>	<i>42,6%</i>	<i>-39,3 p.p.</i>	<i>18,5%</i>	<i>-15,1 p.p.</i>
EBITDA ajustado	(41.836)	21.342	-296,0%	(29.184)	43,4%
<i>Margem EBITDA ajustada (%)</i>	<i>-95,0%</i>	<i>19,0%</i>	<i>-113,9 p.p.</i>	<i>-23,5%</i>	<i>-71,4 p.p.</i>
Lucro líquido do período	(58.420)	(2.098)	2684,6%	(59.627)	-2,0%
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>-132,6%</i>	<i>-1,9%</i>	<i>-130,7 p.p.</i>	<i>-48,0%</i>	<i>-84,6 p.p.</i>
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,0794)	(0,0063)	1152,7%	(0,0810)	-2,0%
Receita líquida a apropriar	-	8.741	-100,0%	-	n.a.
Lucro bruto a apropriar	-	2.574	-100,0%	-	n.a.
<i>Margem bruta a apropriar (%)</i>	<i>0,0%</i>	<i>29,5%</i>	<i>-29,5 p.p.</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0 p.p.</i>
Endividamento	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	887.696	780.881	13,7%	946.655	-6,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	196.418	6.065	3138,5%	251.919	-22,0%
Títulos e Valores Mobiliários	64.633	95.550	-32,4%	127.633	-49,4%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	261.051	101.615	156,9%	379.552	-31,2%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(6.556)	(41.229)	-84,1%	(19.217)	-65,9%
(-) Debêntures	(57.527)	(111.815)	-48,6%	(69.230)	-16,9%
(-) Outras dívidas corporativas	(240.494)	(291.383)	-17,5%	(259.863)	-7,5%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	(43.526)	(342.812)	-87,3%	31.242	-239,3%
<i>Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>	<i>-4,9%</i>	<i>-43,9%</i>	<i>39,0 p.p.</i>	<i>3,3%</i>	<i>-8,2 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	-	(108.327)	-100,0%	-	n.a.
<i>Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido</i>	<i>-4,9%</i>	<i>-57,8%</i>	<i>52,9 p.p.</i>	<i>3,3%</i>	<i>-8,2 p.p.</i>
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	(74.768)	73.406	-201,9%	24.444	-405,9%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	(61.489)	100.852	-161,0%	32.195	-291,0%
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS ⁽³⁾	14.947	102.826	-85,5%	66.115	-77,4%

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

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

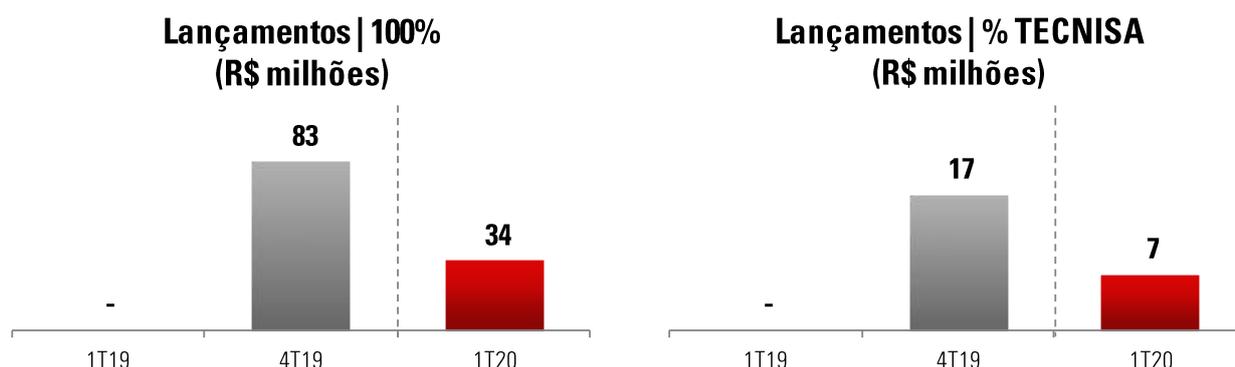
³ Considera, adicionalmente, os valores desembolsados para a aquisição de terrenos, respectivamente, de R\$ 10 milhões e R\$ 57 milhões no 4T19 e 1T20; bem como a variação da carteira de Recebíveis Performados, respectivamente, de R\$ 2 milhões, 24 milhões e R\$ 19 milhões no 1T19, 4T19 e 1T20.

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

No 1T20, a Companhia realizou o **Lançamento** da segunda fase do projeto *Jardim Botânico*, na cidade de São Paulo, com um VGV de R\$ 34 milhões, sendo R\$ 7 milhões a parte TECNISA, que se compara a ausência de lançamentos no 1T19 e a R\$ 17 milhões lançados no 4T19.

Com os recursos obtidos no aumento de capital concluído em julho de 2019, a Companhia deu início à prospecção de terrenos alinhados a estratégia de atuação (foco em 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). A efetivação dos lançamentos nesses terrenos guarda relação com a obtenção da aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, bem como da percepção da administração sobre a demanda por imóveis, os quais podem ser afetados pela pandemia de COVID-19.



Lançamentos	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Empreendimentos lançados	1	-	n.a.	1	0,0%
Unidades lançadas	149	-	n.a.	312	-52,2%
Área útil lançada (m ²)	6.548	-	n.a.	8.727	-25,0%
VGV lançado (R\$ mil) - 100%	33.938	-	n.a.	83.430	-59,3%
VGV lançado (R\$ mil) - % TECNISA	6.788	-	n.a.	16.686	-59,3%

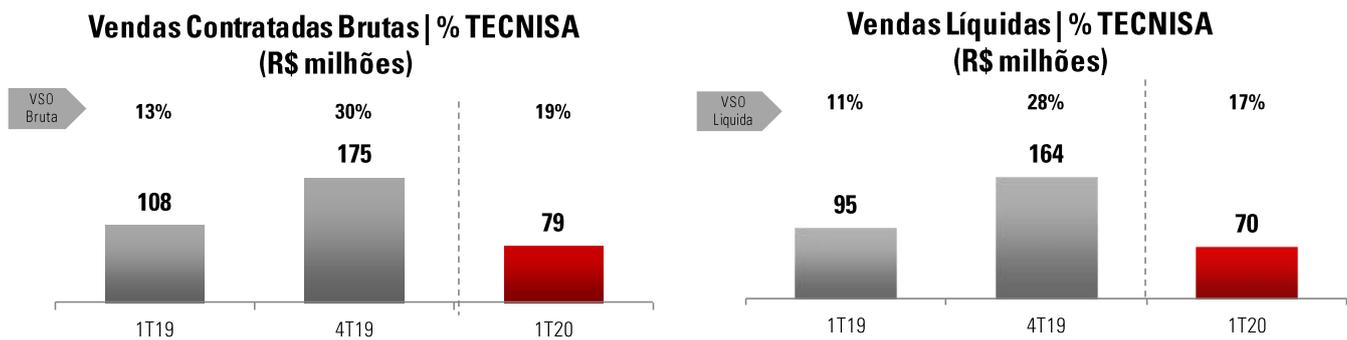
VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 79 milhões no trimestre, diminuição de 26% em relação ao 1T19 e queda de 55% em relação ao 4T19, resultado do menor volume de estoque e de lançamentos no período. Apesar da queda nominal do volume de vendas, a velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador

Venda Sobre Oferta (“VSO”)⁴ Bruta, atingiu 19% no 1T20, crescimento expressivo em relação aos 13% registrados no 1T19, ainda mais se for considerado que 91% das vendas contratadas no período foram de unidades concluídas.

Os **Distratos** no 1T20 somaram R\$ 9 milhões, representando uma redução de 25% em relação ao 1T19 e uma redução de 15% em relação ao 4T19, resultado, em boa parte, [i] da entrada em vigor, em 2019, da Lei dos Distratos (Lei nº 13.786/2018), que disciplinou a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação; bem como [ii] da melhoria das condições de oferta de crédito imobiliário, reflexo da queda da taxa de juros. Como resultado, a **Provisão para Distratos** no 1T20 recuou para R\$ 70 milhões, uma queda de 57% em relação ao 1T19 e de 20% em relação ao 4T19. 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\$ 70 milhões no 1T20, representando uma **VSO líquida** de 17%.



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

1T20	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	7	0	7
Concluídos	72	-9	63
Total	79	-9	70

⁴ VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).

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

Vendas Contratadas	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	131.319	165.370	-20,6%	308.250	-57,4%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	79.133	107.654	-26,5%	174.980	-54,8%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(12.322)	(15.020)	-18,0%	(14.870)	-17,1%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(9.383)	(12.430)	-24,5%	(10.980)	-14,5%
Unidades vendidas	306	241	27,0%	753	-59,4%
Área útil comercializada (m ²)	24.814	30.636	-19,0%	49.447	-49,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	118.997	150.350	-20,9%	293.380	-59,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	69.750	95.224	-26,8%	164.000	-57,5%
Unidades vendidas - Premium	206	184	12,0%	355	-42,0%
Área útil comercializada (m ²) - Premium	20.327	27.662	-26,5%	30.438	-33,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Premium	91.080	136.861	-33,5%	170.284	-46,5%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Premium	64.239	84.083	-23,6%	118.327	-45,7%
Unidades vendidas - Flex	100	57	75,4%	398	-74,9%
Área útil comercializada (m ²) - Flex	4.487	2.973	50,9%	19.009	-76,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Flex	27.917	13.488	107,0%	123.096	-77,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Flex	5.511	11.141	-50,5%	45.674	-87,9%

TECNISA VENDAS

A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 161 corretores, foi responsável por 60% 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)

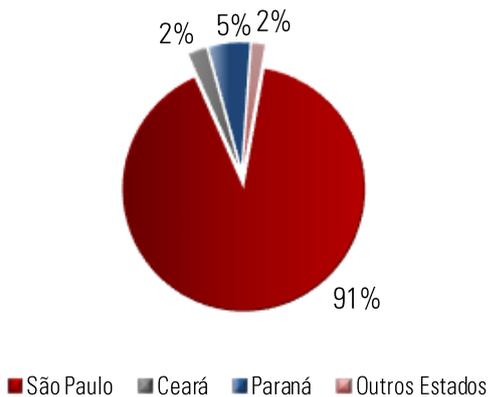
No 1T20, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R\$ 4.155 milhões, parcela TECNISA. Ao longo do trimestre, foram adquiridos 3 terrenos na cidade de São Paulo, nos bairros do Brooklin, Jardins e Vila Romana, com um VGV potencial de R\$ 351 milhões, parte TECNISA. Em 31 de março de 2020, R\$ 2.131 milhões da **Carteira de Terrenos**, participação TECNISA, referiam-se a terrenos do projeto Jardim das Perdizes, os quais estão alinhados à atual estratégia de atuação da Companhia.

As aquisições de terrenos acumuladas desde a capitalização em julho 2019, totalizam um VGV potencial de R\$ 459 milhões, parte TECNISA. Estes projetos, no momento de aquisição, possuíam condições de aprovação e lançamento para o ano de 2020 e, em conjunto com os potenciais lançamentos do bairro planejado Jardim das Perdizes, compunham o pipeline de projetos que permitiria a Companhia operar, já a partir de 2020, próximo do patamar

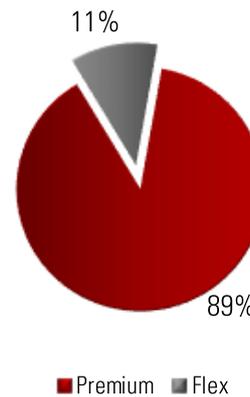
operacional ótimo⁵ de R\$ 1 bilhão em lançamentos ao ano. A Administração segue monitorando os impactos da pandemia de COVID-19 na economia para definir a respeito da efetivação dos lançamentos.

Adicionalmente, a Companhia distratou no trimestre um terreno em Manaus-AM, o qual havia sido adquirido em 2014, através de uma permuta física, o qual possuía um VGV potencial de R\$ 82 milhões. A TECNISA 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 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.

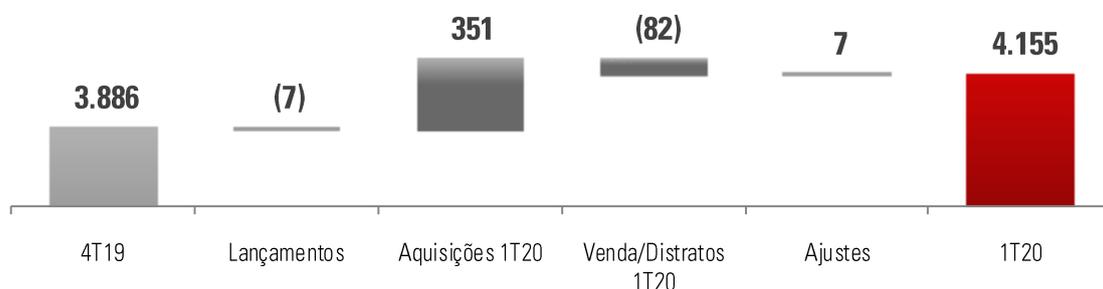
Distribuição Geográfica (1T20)



Distribuição por Segmento (1T20)



Evolução do Landbank (R\$ Milhões)



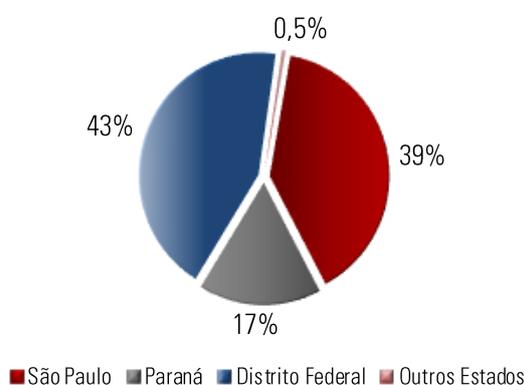
Ao final do 1T20, 71% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, havia sido adquirida em dinheiro, 14% através de permutas puras e o restante em estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

⁵ De acordo com o volume atual de Despesas Gerais e Administrativas. Esse número não representa uma projeção (*guidance*) de lançamentos.

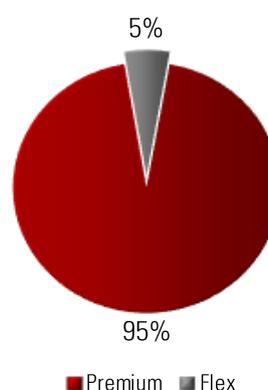
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 1T20 com R\$ 477 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 336 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 52% em relação ao 1T19 e uma queda de 19% em relação ao 4T19. O estoque de unidades concluídas representa 96% do total. Em 31 de março de 2020, R\$ 85 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

Distribuição Geográfica (1T20)



Distribuição por Segmento (1T20)



1T20	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m ²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	476,8	100,0%	335,9	100,0%	93.738,6	100,0%	1.140	100,0%
<i>Lançamentos 2020</i>	25,1	5,3%	5,0	1,5%	5.092	5,4%	117	10,3%
<i>Lançamentos 2019</i>	39,3	8,2%	7,9	2,3%	5.812	6,2%	90	7,9%
<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>	20,0	4,2%	16,8	5,0%	20.696	22,1%	54	4,7%
<i>Lançamentos 2015</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i>Lançamentos 2014</i>	41,5	8,7%	22,7	6,8%	5.380	5,7%	58	5,1%
<i>Lançamentos 2013</i>	124,4	26,1%	71,1	21,2%	12.058	12,9%	71	6,2%
<i>Lançamentos 2012</i>	45,5	9,5%	42,5	12,6%	7.241	7,7%	155	13,6%
<i>Lançamentos 2011</i>	20,6	4,3%	11,2	3,3%	3.705	4,0%	19	1,7%
<i>Lançamentos 2010</i>	150,2	31,5%	149,3	44,4%	31.807	33,9%	559	49,0%
<i>Lançamentos 2009</i>	0,7	0,1%	0,7	0,2%	225	0,2%	4	0,4%
<i>Lançamentos 2008</i>	2,8	0,6%	2,7	0,8%	550	0,6%	4	0,4%
<i>Laanç. Anteriores a 2008</i>	6,8	1,4%	6,1	1,8%	1.173,7	1,3%	9,0	0,8%
<i>Concluídas</i>	412,4	86,5%	323,0	96,2%	82.835,2	88,4%	933	81,8%
<i>Em construção</i>	64,4	13,5%	12,9	3,8%	10.903,4	11,6%	207	18,2%
<i>Obras não iniciadas</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

A Companhia **não entregou** empreendimentos no 1T20. 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	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Empreendimentos concluídos	-	1	-100,0%	-	n.a.
Unidades entregues	-	12	-100,0%	-	n.a.
VGV entregue (R\$ mil) - % TECNISA	-	69.100	-100,0%	-	n.a.

REPASSE DE UNIDADES

No 1T20 foram repassadas 217 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 43 milhões, volume 51% inferior quando comparado ao 1T19 e 50% inferior em relação ao 4T19, reflexo do menor volume nominal de vendas entre os períodos, bem como pelo crescimento da oferta aos clientes de financiamento direto com a TECNISA.

O valor informado de Repasse 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.

Repasse	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Unidades repassadas	217	316	-31,3%	465	-53,3%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	43.292	89.147	-51,4%	86.416	-49,9%

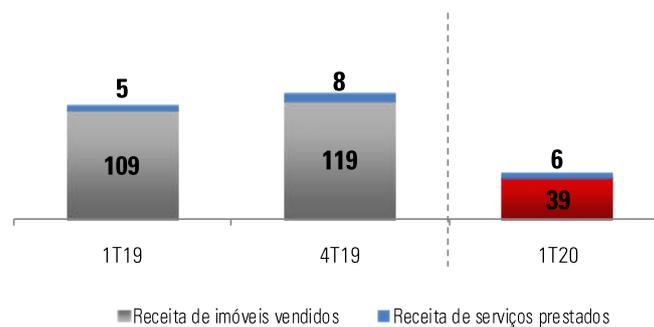
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

No 1T20, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 45 milhões, uma queda de 60% em relação ao 1T19 e queda de 64% em relação ao 4T19, devido, principalmente, ao menor volume de vendas contratadas no período de unidades de empreendimentos consolidados integralmente. Cabe ressaltar que a comparação com o 1T19 está prejudicada pela alienação no período de um terreno em Guarulhos, cidade da Região Metropolitana de São Paulo, pelo montante de R\$ 60 milhões.

O Índice Nacional de Custo da Construção – INCC no período, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, totalizou 0,92% no 1T20, versus 0,72% no 1T19 e 0,68% no 4T19.

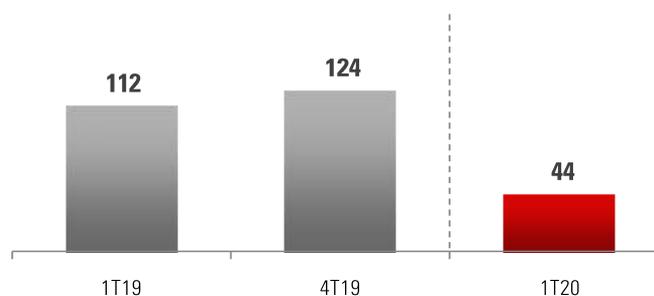
Receita Operacional Bruta (R\$ milhões)



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Operacional Líquida** no 1T20 foi de R\$ 44 milhões, redução de 61% em relação ao 1T19 e redução de 65% em relação ao 4T19. Os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados na rubrica “Receita Operacional Bruta”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 31 de março 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.

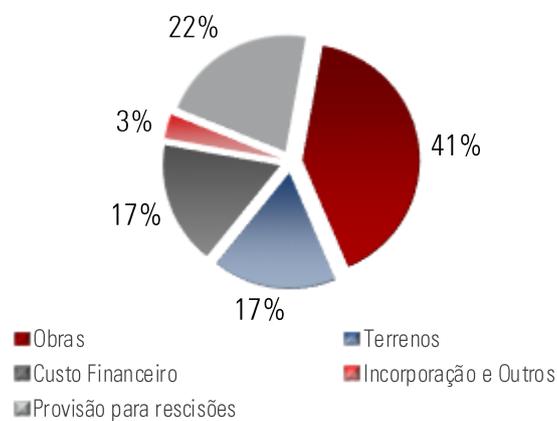
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 1T20 foi de R\$ 51 milhões, diminuição de 30% quando comparado aos R\$ 73 milhões reportados no 1T19 e diminuição de 58% em relação do 4T19.

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 9 milhões no 1T20, versus R\$ 8 milhões reportados no 1T19 e R\$ 20 milhões no 4T19.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Terrenos	(8.804)	(23.986)	-63,3%	(33.976)	-74,1%
Obras	(20.941)	(29.024)	-27,8%	(53.946)	-61,2%
Custo Financeiro	(8.740)	(8.403)	4,0%	(19.896)	-56,1%
Incorporação e Outros	(1.720)	(2.243)	-23,3%	(4.204)	-59,1%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(11.103)	(9.232)	20,3%	(9.011)	23,2%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	(51.308)	(72.888)	-29,6%	(121.033)	-57,6%

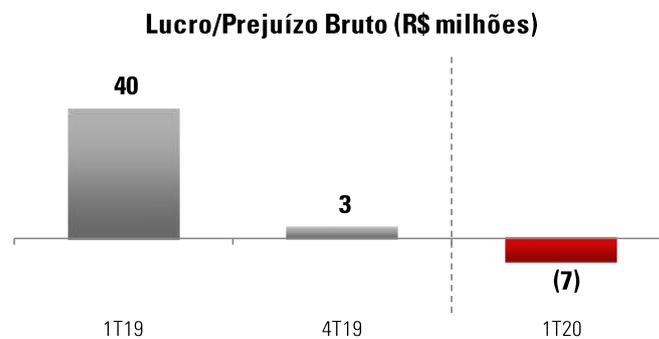
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (1T20)



LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 1T20 totalizou um **Prejuízo Bruto** de R\$ 7 milhões, que se compara a um Lucro Bruto de R\$ 40 milhões registrado no 1T19 e Lucro Bruto de R\$ 3 milhões no 4T19. O prejuízo no trimestre está relacionado, majoritariamente, a gastos com assistência técnica superiores ao provisionado, bem como com perdas no empreendimento Taguá Life Center. A **Margem Bruta** no trimestre foi de -16%, sendo 52 p.p. inferior ao 1T19 e 19 p.p. inferior ao 4T19. Cabe ressaltar que a comparação com o 1T19 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 1T20 foi de 3,4%.



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Receita líquida	44.057	112.428	-60,8%	124.135	-64,5%
Lucro bruto	(7.251)	39.540	-118,3%	3.102	-333,8%
(+) Encargos financeiros no CIV	8.740	8.399	4,1%	19.896	-56,1%
Lucro bruto ajustado	1.489	47.939	-96,9%	22.998	-93,5%
<i>Margem bruta ajustada (%)</i>	<i>3,4%</i>	<i>42,6%</i>	<i>-39,3 p.p.</i>	<i>18,5%</i>	<i>-15,1 p.p.</i>

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 1T20 sem **Receitas a Apropriar** e, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, **Receita e Margem Bruta a Apropriar** no projeto.

Resultado a Apropriar	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19
Receita de imóveis vendidos a apropriar	-	8.927	-100,0%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	-	(186)	-100,0%
Receita Líquida a apropriar	-	8.741	-100,0%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	-	(6.167)	-100,0%
(=) Lucro bruto a apropriar	-	2.574	-100,0%
<i>Margem bruta a apropriar (%)</i>	<i>0,0%</i>	<i>29,5%</i>	<i>-29,5 p.p.</i>

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 1T20 foram de R\$ 5 milhões, representando 11% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 1T19 e no 4T19 foram de R\$ 4 milhões e R\$ 6 milhões, representando 3% e 5% 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.

Na comparação com Vendas Brutas, as **Despesas com Vendas** representaram no 1T20, uma relação de 6% versus 3% e 3% no 1T19 e 4T19, respectivamente. Considerando os valores acumulados para o mesmo indicador nos últimos 12 meses, o percentual no 1T20 foi de aproximadamente 4%, versus 4,5% e 4% no 1T19 e 4T19.

Despesa Comercial	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Publicidade e Propaganda	(3.466)	(2.345)	47,8%	(4.606)	-24,8%
Estandes de venda	(340)	(659)	-48,4%	(338)	0,6%
Comissões de vendas	(846)	(539)	57,0%	(897)	-5,7%
Despesa comercial	(4.652)	(3.543)	31,3%	(5.841)	-20,4%
<i>Despesa comercial / Vendas brutas</i>	<i>-5,9%</i>	<i>-3,3%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>-3,3%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Vendas brutas - 12M</i>	<i>-4,3%</i>	<i>-4,5%</i>	<i>0,2 p.p.</i>	<i>-3,8%</i>	<i>-0,4 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Receita líquida</i>	<i>-10,6%</i>	<i>-3,2%</i>	<i>-7,4 p.p.</i>	<i>-4,7%</i>	<i>-5,9 p.p.</i>

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

A Companhia manteve o controle sobre as **Despesas Gerais e Administrativas**, que fecharam o 1T20 em R\$ 16 milhões, crescimento de 10% em relação a 1T19 e redução de 6% em relação ao 4T19. Ressalta-se que o número inclui a contabilização de uma provisão de aproximadamente R\$ 2 milhões referente ao Plano de Incentivo de Longo Prazo (ILP), programa que visa a retenção de talentos da Companhia. Desconsiderando esta provisão, houve crescimento nominal de 6% em relação a 1T19 e redução nominal de 7% em relação ao 4T19 nas despesas administrativas, o que evidencia o compromisso da administração com a eficiência operacional e com a austeridade nos gastos.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Pessoal	(4.345)	(4.765)	-8,8%	(4.818)	-9,8%
Ocupação	(308)	(281)	9,6%	(494)	-37,7%
Utilidades e serviços	(1.726)	(1.682)	2,6%	(2.027)	-14,8%
Serviços de Terceiros	(2.599)	(1.985)	30,9%	(1.424)	82,5%
Marketing Institucional	(76)	(1)	7500,0%	(70)	8,6%
Depreciação e amortização	(1.001)	(1.067)	-6,2%	(999)	0,2%
Despesas gerais	(1.117)	(963)	15,9%	(2.294)	-51,3%
Honorários da administração	(2.761)	(2.393)	15,4%	(2.839)	-2,7%
Provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo	(1.731)	(1.154)	50,0%	(1.731)	0,0%
Despesa administrativa e Honorários Administração	(15.664)	(14.291)	9,6%	(16.695)	-6,2%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-19,8%</i>	<i>-13,3%</i>	<i>-0,2 p.p.</i>	<i>-9,5%</i>	<i>-0,2 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-22,5%</i>	<i>-15,0%</i>	<i>-7,4 p.p.</i>	<i>-10,2%</i>	<i>-12,3 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita Líquida</i>	<i>-35,6%</i>	<i>-12,7%</i>	<i>-22,8 p.p.</i>	<i>-13,4%</i>	<i>-22,1 p.p.</i>

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um lucro de R\$ 8 milhões no 1T20, comparado a um lucro de R\$ 11 milhões no 1T19 e um lucro de R\$ 10 milhões no 4T19. Os ganhos na rubrica estão associados, majoritariamente, a lucratividade do projeto Jardim das Perdizes, o qual apresenta vendas com retornos atrativos.

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\$ 33 milhões no 1T20, representando -75% da Receita Líquida, contra despesa de R\$ 22 milhões no 1T19, que representou -20% da Receita Líquida e despesa de R\$ 43 milhões no 4T19 (-34% da Receita Líquida).

A existência de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 1T20 foi justificada, majoritariamente, [i] pela provisão para remensuração de unidades do hotel do projeto The Five, o qual está temporariamente fechado por conta da pandemia de COVID-19, no valor de R\$ 11 milhões; [ii] pelo reforço nas provisões para riscos e obrigações legais de

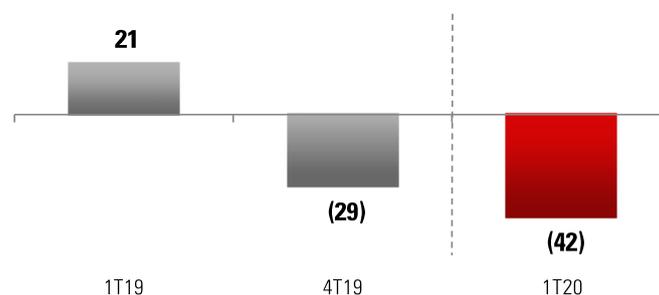
R\$ 7 milhões; [iii] pela amortização de R\$ 7 milhões da remensuração feita no 4T15 no investimento do projeto Jardim das Perdizes, resultante da venda de participação no projeto para a Hines; [iv] pela despesa de R\$ 4 milhões com indenizações a clientes, dado a movimentação das respectivas causas no judiciário; e [v] gastos de R\$ 2 milhões com a manutenção de empreendimentos concluídos (IPTU e condomínio).

EBITDA

No 1T20 o **EBITDA**⁶ totalizou um prejuízo de R\$ 51 milhões, com **Margem EBITDA** de -115%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um lucro de R\$ 13 milhões com margem de 12% no 1T19 e prejuízo de R\$ 49 milhões com margem de -40% no 4T19. Incorporando no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos, o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de R\$ 42 milhões no 1T20, que se compara a um lucro de R\$ 21 milhões 1T19 e prejuízo de R\$ 29 milhões em 4T19.

EBITDA	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Receita líquida	44.057	112.428	-60,8%	124.135	-64,5%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(58.103)	(302)	19139,4%	(59.180)	-1,8%
(-) Resultado financeiro	5.686	11.292	-49,6%	7.510	-24,3%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	1.841	1.949	-5,5%	2.590	-28,9%
EBITDA	(50.576)	12.939	-490,9%	(49.080)	3,0%
Margem EBITDA (%)	-114,8%	11,5%	-126,3 p.p.	-39,5%	-75,3 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	8.740	8.399	4,1%	19.896	-56,1%
(+) Stock options	-	-	n.a.	-	n.a.
EBITDA ajustado	(41.836)	21.338	-296,1%	(29.184)	43,4%
Margem EBITDA ajustada (%)	-95,0%	19,0%	-113,9 p.p.	-23,5%	-71,4 p.p.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



⁶ 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.

RESULTADO FINANCEIRO

No 1T20 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 6 milhões, melhora de 50% em relação aos -R\$ 11 milhões registrados no 1T19 e melhora de 24% em relação aos -R\$ 8 milhões do 4T19.

A melhora do **Resultado Financeiro Líquido** está associado [i] ao processo de desalavancagem da Companhia; [ii] ao trabalho de reestruturação do custo das dívidas, que reduziu o custo médio de dívida para os atuais 7% ao ano, que se compara à 12% ao ano ao final do 1T19⁷; bem como [iii] pelo crescimento da oferta de financiamento direto aos clientes (a taxas que oscilam de 8% a.a. a 12% a.a., acrescido de IPCA e cm garantia do próprio imóvel), com a manutenção dos recebíveis na carteira, como alternativa para melhorar a rentabilidade.

Ao final de 1T20, a carteira de recebíveis de obras concluídas totalizava R\$ 140 milhões, sendo R\$ 122 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”), representando crescimento de 19% em relação ao 4T19.

Entre os indexadores utilizados para a atualização monetária, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou inflação de 1,62% no 1T20, versus 0,90% no 1T19 e 0,57% no 4T19; enquanto que o Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M totalizou inflação de 2,54% no 1T20, versus -0,21% no 1T19 e 0,97% no 4T19.

Resultado Financeiro	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Atualização monetária e juros	(10.039)	(16.481)	-39,1%	(10.432)	-3,8%
Despesas bancárias	(2.179)	(432)	404,4%	(2.652)	-17,8%
Modificação de débito (substituição de dívida)	-	-	n.a.	2.612	-100,0%
Outras despesas financeiras	(850)	(2.835)	-70,0%	(2.172)	-60,9%
Despesa financeira	(13.068)	(19.748)	-33,8%	(12.644)	3,4%
Receitas de aplicações financeiras	3.275	1.412	131,9%	4.472	-26,8%
Variação monetária ativa e juros	3.275	913	258,7%	(20)	-16475,0%
Juros e atualizações sobre empréstimos	-	4.906	-100,0%	-	n.a.
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	274	901	-69,6%	188	45,7%
Outras receitas financeiras	558	324	72,2%	494	13,0%
Receita financeira	7.382	8.456	-12,7%	5.134	43,8%
Resultado Financeiro	(5.686)	(11.292)	-49,6%	(7.510)	-24,3%

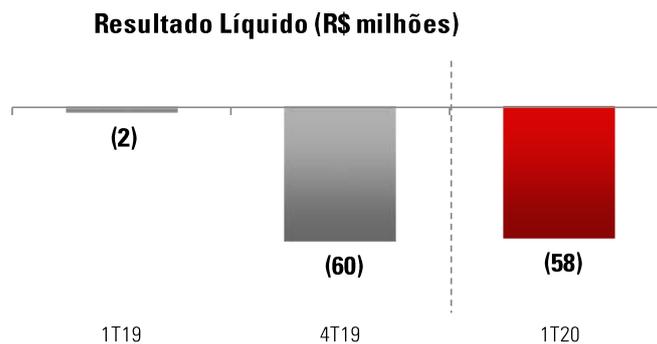
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Diferido	(236)	116	-303,4%	(495)	-52,3%
Do exercício	(609)	(1.438)	-57,6%	(1.609)	-62,2%
Imposto de renda e contribuição social	(845)	(1.322)	-36,1%	(2.104)	-59,8%

⁷ Considerado, para o cálculo do custo médio, CDI de 6,50% a.a. e IPCA de 3,89% a.a. para o 1T19; e CDI de 2,90% a.a. e IPCA de 3,40% a.a. atualmente.

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 1T20 com uma perda de R\$ 58 milhões, que se compara a uma perda de R\$ 2 milhões no 1T19 e a uma perda de R\$ 60 milhões do 4T19. Com isso, no trimestre, a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de -133% versus -2% no 1T19 e -48% no 4T19.



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A TECNISA encerrou o 1T20 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 261 milhões, que se compara à Dívidas Vincendas em 2020 de R\$ 60 milhões, o que deixa a TECNISA em uma posição privilegiada para enfrentar os eventuais desafios que a pandemia de COVID-19 possa trazer.

A **Geração de Caixa** do período, medida pela variação da dívida líquida, totalizou uma queima de caixa de R\$ 75 milhões no 1T20. Caso seja considerada [i] a redução de R\$ 13 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial; [ii] o desembolso de R\$ 57 milhões com a compra de terrenos; bem como [iii] o crescimento de R\$ 19 milhões na carteira de recebíveis performados, dado a retomada da oferta financiamento direto aos clientes; a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em R\$ 15 milhões.

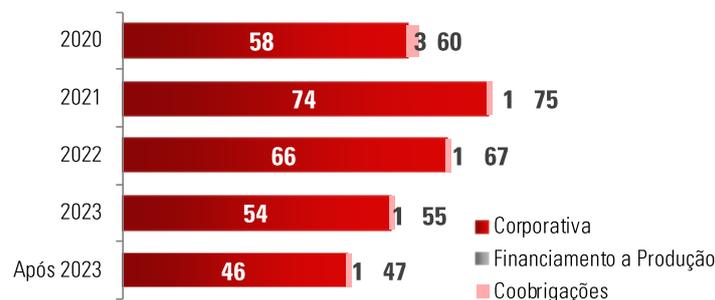
A renovada estrutura de capital da Companhia a deixa bem posicionada para capturar a recuperação do setor imobiliário de média e alta renda. Além disso, é importante destacar que os estoques de unidades concluídas, de recebíveis e de terrenos constituem fontes adicionais de recursos, reforçando a solidez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

Em 31 de março 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\$ 30 milhões (dos quais R\$ 17 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%), aumento significativo em relação ao caixa líquido de R\$ 11 milhões registrado no 4T19.

Endividamento	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	887.696	780.881	13,7%	946.655	-6,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	196.418	6.065	3138,5%	251.919	-22,0%
Títulos e Valores Mobiliários	64.633	95.550	-32,4%	127.633	-49,4%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	261.051	101.615	156,9%	379.552	-31,2%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(6.556)	(41.229)	-84,1%	(19.217)	-65,9%
(-) Debêntures	(57.527)	(111.815)	-48,6%	(69.230)	-16,9%
(-) Outras dívidas corporativas	(240.494)	(291.383)	-17,5%	(259.863)	-7,5%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	(43.526)	(342.812)	-87,3%	31.242	-239,3%
<i>Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>	<i>4,9%</i>	<i>43,9%</i>	<i>-39,0 p.p.</i>	<i>-3,3%</i>	<i>8,2 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	-	(108.327)	-100,0%	-	n.a.
Caixa (endividamento) líquido	(43.526)	(451.139)	-90,4%	31.242	-239,3%
<i>Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido</i>	<i>4,9%</i>	<i>57,8%</i>	<i>-52,9 p.p.</i>	<i>-3,3%</i>	<i>8,2 p.p.</i>
Endividamento curto prazo	(83.253)	(170.368)	-51,1%	(110.963)	-25,0%
Endividamento longo prazo	(221.324)	(382.386)	-42,1%	(237.347)	-6,8%
Endividamento total	(304.577)	(552.754)	-44,9%	(348.310)	-12,6%
<i>Endividamento total / Patrim. líquido</i>	<i>34,3%</i>	<i>70,8%</i>	<i>-36,5 p.p.</i>	<i>36,8%</i>	<i>-2,5 p.p.</i>
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	(74.768)	73.406	-201,9%	24.444	-405,9%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	(61.489)	100.852	-161,0%	32.195	-291,0%
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS ⁽³⁾	14.947	102.826	-85,5%	66.115	-77,39%

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Cronograma de Vencimento da Dívida



¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

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

³ Considera, adicionalmente, os valores desembolsados para a aquisição de terrenos, respectivamente, de R\$ 10 milhões e R\$ 57 milhões no 4T19 e 1T20; bem como a variação da carteira de Recebíveis Performados, respectivamente, de R\$ 2 milhões, 24 milhões e R\$ 19 milhões no 1T19, 4T19 e 1T20.

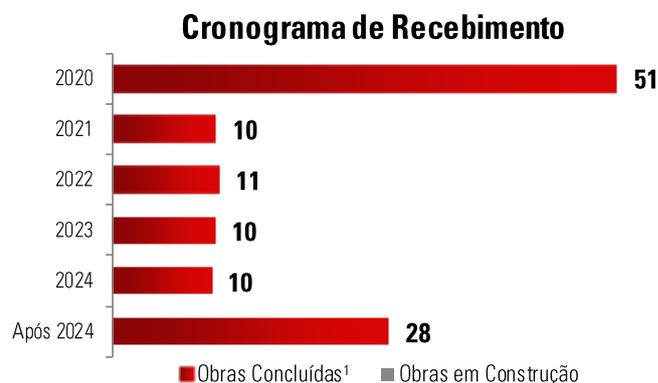
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Com a melhoria da estrutura de capital, a Companhia voltou a ofertar 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 alternativa para melhorar a rentabilidade. Ao final de 1T20, a carteira de recebíveis de obras concluídas totalizava R\$ 140 milhões, sendo R\$ 122 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”), representando crescimento de 19% em relação ao 4T19.

Em 31 de março 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\$ 36 milhões, dos quais R\$ 21 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

Contas a Receber de Clientes	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Contas a receber de clientes ("on-balance")	123.494	83.838	47,3%	111.101	11,2%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	-	-	n.a.	-	n.a.
Provisão para créditos com perda esperada	(3.200)	(6.884)	-53,5%	(3.200)	0,0%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	120.294	76.954	56,3%	107.901	11,5%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	-	1.953	-100,0%	-	n.a.
Total contas a receber de clientes "off-balance"	-	1.953	-100,0%	-	n.a.
Total contas a receber de clientes	120.294	78.907	52,5%	107.901	11,5%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)	122.482	63.394	93,2%	103.046	18,9%

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”.

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 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.

Diante do cenário de incertezas, a TECNISA formou um comitê de crise, com membros com competências diversas, que se reúne diariamente, com a finalidade de avaliar as informações divulgadas e tomar medidas, se necessárias, de maneira ágil. Até a data destas informações trimestrais 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 nas investidas da Companhia.

A Companhia não tinha lançamentos programados para os meses de abril e maio. O primeiro provável lançamento no ano, no bairro da Mooca, estava programado inicialmente para ocorrer entre o final do segundo trimestre e o começo do terceiro trimestre. Existe a possibilidade de atraso no lançamento por conta da obtenção da aprovação do projeto (a prefeitura está trabalhando com parte do contingente em home office e com restrição de acesso as equipes). Apesar de não possuir uma projeção (*guidance*) de lançamentos para o ano, os terrenos adquiridos desde a capitalização, em julho de 2019, até o final do 1T20, os quais totalizam um VGV de R\$ 459 milhões, possuíam, no momento de aquisição, condições de aprovação e lançamento para o ano de 2020. Em conjunto com os potenciais lançamentos do bairro planejado Jardim das Perdizes, compunham o pipeline de projetos que permitiria a Companhia operar, já a partir de 2020, próximo do patamar operacional ótimo⁹ de R\$ 1 bilhão em lançamentos ao ano. A Administração segue monitorando os impactos da pandemia de COVID-19 na economia para definir a respeito da efetivação dos lançamentos, os quais só ocorrerão se houver demanda para que os projetos saiam bem vendidos, evitando expor a Companhia a riscos desnecessários.

Com os estandes de vendas fechados em São Paulo, os esforços de vendas estão redirecionados para os canais de atendimento online. Os lançamentos realizados em 2019 estão bem vendidos (em média, mais de 80% comercializados), e os fluxos de recebimento dos clientes estão antecipados, minimizando os riscos de distrato.

É interessante observar que a busca por imóveis em nosso site aumentou, bem como o tempo de permanência nas páginas dos produtos. Uma das potenciais explicações pode estar relacionada ao maior tempo que as famílias estão passando em suas residências, o que torna mais evidente eventuais inadequações da moradia atual (apartamento pequeno para o número de moradores, espaço para home office, área de lazer insuficiente do condomínio...) e reforça a intenção de substituição do imóvel no futuro. No entanto, é notável, apesar das tecnologias atualmente disponíveis de *tour virtual*, a importância que parte dos potenciais clientes dão em visitar fisicamente os

⁹ De acordo com o volume atual de Despesas Gerais e Administrativas. Esse número não representa uma projeção (*guidance*) de lançamentos.

apartamentos decorados ou os imóveis antes da conclusão do negócio, o que impactou a velocidade de venda da Companhia nas últimas semanas. Nesse momento, estamos qualificando os *leads* recebidos e formando uma fila de clientes interessados, de forma que a necessidade de visita aos imóveis seja atendida tão logo as regras da quarentena sejam flexibilizadas, para, com isso, concluir as negociações.

No momento temos 3 obras em andamento, todas em São Paulo (a orientação atual dos órgãos públicos é para a não paralisação das obras, contudo medidas de proteção aos colaboradores devem ser intensificadas), todas em fase inicial, momento em que ainda não demanda um número grande de funcionários nos canteiros. Entre as medidas de prevenção estão a aferição de temperatura na portaria das obras, contratação de enfermeiros para acompanhamento e orientações preventivas, distribuição de máscaras para colaboradores e terceiros, disponibilização de álcool gel em vários pontos da obra, distanciamento dos colaboradores nos refeitórios, entre outros.

No curto prazo, medidas de preservação de caixa estão sendo tomadas. Negociações com proprietários de terrenos estão sendo reavaliadas, na busca por preços compatíveis ao atual cenário, realinhamento dos prazos de pagamento ou mesmo na busca por uma maior proporção de permutas nas transações. Não obstante, temos uma posição consolidada de caixa (Disponibilidades e Aplicações Financeiras) de R\$ 261 milhões, que se compara à Dívidas Vincendas em 2020 de R\$ 60 milhões, o que deixa a TECNISA em uma posição privilegiada para enfrentar os eventuais desafios que a pandemia de COVID-19 possa trazer. Somado a isso, temos uma carteira de recebíveis de obras concluídas de R\$ 122 milhões, que pode ser vendida e transformada em caixa; bem como um banco de terrenos e de unidades concluídas que são reservas de valor. Verificamos também que os saques dos recursos de financiamento à produção não foram afetados (desde o início da pandemia já sacamos 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.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Grupamento das Ações

Em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) da Companhia realizada, em segunda convocação, em 05 de maio de 2020, foi aprovado o grupamento da totalidade das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação, sem modificação do valor do capital social, nos termos do art. 12 da Lei das S.A.. Com a consumação do grupamento, o capital social da Companhia permanecerá no montante de R\$ 1.868.315.630, e passará a ser dividido em 73.619.230 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal).

Durante o prazo de 30 dias a contar da data da AGE, isto é, entre 6 de maio de 2020 e 4 de junho de 2020, os acionistas poderão realizar ajustes em suas posições acionárias em lotes múltiplos de 10 (dez) ações ordinárias de emissão da Companhia a fim de preservar a titularidade de um número inteiro de ações após o Grupamento. Os

ajustes serão realizados pelos próprios acionistas, a seu livre e exclusivo critério, por meio de negociações privadas ou por meio de sociedades corretoras de sua livre escolha autorizadas a operar pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O Grupamento será efetivado no dia útil seguinte ao encerramento do prazo para ajuste da posição acionária, de 30 (trinta) dias a contar da data da AGE, de modo que as ações de emissão da Companhia passarão a ser negociadas de forma exclusivamente grupada a partir de 5 de junho de 2020.

Ingresso na carteira Índice Brasil 100 ("IBrX-100")

Em maio de 2020, as ações da TECNISA, negociadas em bolsa de valores sob o código TCSA3, ingressaram na carteira Índice Brasil 100 ("IBrX-100") da B3.

O IBrX-100 mede o retorno de uma carteira teórica composta pelos 100 (cem) ativos de maior negociabilidade e representatividade do mercado de ações brasileiro. Os papéis devem, durante os últimos doze meses, estar entre as cem primeiras posições de maior negociabilidade, ordenada de forma decrescente de liquidez, para que sejam caracterizados como ativos elegíveis. A presença no IBrX-100 aumenta a visibilidade da Companhia, possibilitando a procura de um maior número de fundos de investimentos por TCSA3.

Além da IBrX-100, a TECNISA faz parte dos índices Imobiliário (IMOB), Setor Industrial (INDX), Consumo (ICON), Brasil Amplo (IBRA), Small Cap (SMLL), Governança Corporativa Trade (IGCT), Governança Corporativa do Novo Mercado (IGNM), Governança Corporativa Diferenciada (IGCX) e Tag Along Diferenciado (ITAG).

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 1T20

Apresentação em Português
(Tradução Simultânea)
15 de maio – 6ª feira
12h00 – horário de Brasília
11h00 - 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).

ANEXOS

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

DRE Consolidado	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Receita de imóveis vendidos	39.462	108.948	-63,8%	119.125	-66,9%
Receita de serviços prestados	5.938	5.271	12,7%	7.581	-21,7%
Receita operacional bruta	45.400	114.219	-60,3%	126.706	-64,2%
Impostos sobre as vendas	(1.343)	(1.791)	-25,0%	(2.571)	-47,8%
Receita operacional líquida	44.057	112.428	-60,8%	124.135	-64,5%
Custo das vendas e serviços	(51.308)	(72.888)	-29,6%	(121.033)	-57,6%
<i>Custo dos imóveis vendidos</i>	<i>(47.784)</i>	<i>(69.363)</i>	<i>-31,1%</i>	<i>(118.420)</i>	<i>-59,6%</i>
<i>Custo dos serviços prestados</i>	<i>(3.524)</i>	<i>(3.525)</i>	<i>0,0%</i>	<i>(2.613)</i>	<i>34,9%</i>
Lucro bruto	(7.251)	39.540	-118,3%	3.102	-333,8%
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>-16,5%</i>	<i>35,2%</i>	<i>-51,6 p.p.</i>	<i>2,5%</i>	<i>-19,0 p.p.</i>
Receitas (despesas) operacionais	(45.166)	(28.550)	58,2%	(54.772)	-17,5%
<i>Vendas</i>	<i>(4.652)</i>	<i>(3.543)</i>	<i>31,3%</i>	<i>(5.841)</i>	<i>-20,4%</i>
<i>Gerais e administrativas</i>	<i>(11.659)</i>	<i>(11.069)</i>	<i>5,3%</i>	<i>(12.613)</i>	<i>-7,6%</i>
<i>Honorários da administração</i>	<i>(4.005)</i>	<i>(3.222)</i>	<i>24,3%</i>	<i>(4.082)</i>	<i>-1,9%</i>
<i>Equivalência Patrimonial</i>	<i>8.125</i>	<i>11.395</i>	<i>-28,7%</i>	<i>10.490</i>	<i>-22,5%</i>
<i>Outras receitas (despesas) operacionais</i>	<i>(32.975)</i>	<i>(22.111)</i>	<i>49,1%</i>	<i>(42.726)</i>	<i>-22,8%</i>
Resultado Financeiro	(5.686)	(11.292)	-49,6%	(7.510)	-24,3%
<i>Despesas financeiras</i>	<i>(13.068)</i>	<i>(19.748)</i>	<i>-33,8%</i>	<i>(12.644)</i>	<i>3,4%</i>
<i>Receitas financeiras</i>	<i>7.382</i>	<i>8.456</i>	<i>-12,7%</i>	<i>5.134</i>	<i>43,8%</i>
Resultado operacional	(58.103)	(302)	19139,4%	(59.180)	-1,8%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	(58.103)	(302)	19139,4%	(59.180)	-1,8%
Imposto de renda e contribuição social	(845)	(1.322)	-36,1%	(2.104)	-59,8%
<i>Diferido</i>	<i>(236)</i>	<i>116</i>	<i>-303,4%</i>	<i>(495)</i>	<i>-52,3%</i>
<i>Do exercício</i>	<i>(609)</i>	<i>(1.438)</i>	<i>-57,6%</i>	<i>(1.609)</i>	<i>-62,2%</i>
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	(58.948)	(1.624)	3529,8%	(61.284)	-3,8%
Participação de minoritários	528	(474)	-211,4%	1.657	-68,1%
Lucro líquido do período	(58.420)	(2.098)	2684,6%	(59.627)	-2,0%
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>-132,6%</i>	<i>-1,9%</i>	<i>-130,7 p.p.</i>	<i>-48,0%</i>	<i>-84,6 p.p.</i>

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

Balanço Patrimonial	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Ativo					
Circulante	568.955	668.135	-14,8%	731.523	-22,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	196.418	6.065	3138,5%	251.919	-22,0%
Títulos e Valores Mobiliários	10.171	37.910	-73,2%	73.214	-86,1%
Contas a receber de clientes	50.951	61.537	-17,2%	80.655	-36,8%
Imóveis a comercializar	268.755	507.003	-47,0%	281.605	-4,6%
Despesas pagas antecipadamente	918	2.497	-63,2%	464	97,8%
Impostos a recuperar	15.783	12.371	27,6%	16.712	-5,6%
Outras contas a receber	25.959	40.752	-36,3%	26.954	-3,7%
Realizável a longo prazo	404.036	412.612	-2,1%	331.809	21,8%
Títulos e Valores Mobiliários	54.462	57.640	-5,5%	54.419	0,1%
Contas a receber de clientes	69.343	15.417	349,8%	27.246	154,5%
Imóveis a comercializar	113.851	182.489	-37,6%	114.798	-0,8%
Partes Relacionadas	39.494	8.494	365,0%	8.967	340,4%
Parceiro em Negócios	96.351	115.642	-16,7%	95.888	0,5%
Participações em consórcios	-	31	-100,0%	-	n.a.
Outras contas a receber	30.535	32.899	-7,2%	30.491	0,1%
Permanente	644.767	783.984	-17,8%	655.206	-1,6%
Investimentos	617.037	749.179	-17,6%	626.818	-1,6%
Imobilizado	6.949	9.056	-23,3%	6.335	9,7%
Intangível	20.781	25.749	-19,3%	22.053	-5,8%
Total do ativo	1.617.758	1.864.731	-13,2%	1.718.538	-5,9%

Balanco Patrimonial	1T20	1T19	1T20 vs. 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
Passivo					
Circulante	328.514	515.194	-36,2%	351.773	-6,6%
Empréstimos e financiamentos	83.253	170.368	-51,1%	110.963	-25,0%
Fornecedores	8.546	10.080	-15,2%	11.761	-27,3%
Impostos e contribuições a recolher	2.293	2.590	-11,5%	2.801	-18,1%
Salários a pagar e encargos a recolher - CP	14.192	16.045	-11,5%	15.957	-11,1%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	54.228	52.962	2,4%	53.685	1,0%
Partes Relacionadas	82.739	116.518	-29,0%	79.020	4,7%
Parceiro em Negócios	25.643	25.612	0,1%	25.578	0,3%
Adiantamento de clientes	19.698	21.501	-8,4%	7.200	173,6%
Provisão para IR e CS	326	940	-65,3%	1.104	-70,5%
Impostos e contribuições diferidos	2.232	2.948	-24,3%	3.565	-37,4%
Aquisição de participação societária a pagar	11.510	26.225	-56,1%	11.495	0,1%
Provisão para garantias	5.714	2.254	153,5%	5.551	2,9%
Outras contas a pagar	18.140	67.151	-73,0%	23.093	-21,4%
Não circulante	401.548	568.656	-29,4%	420.110	-4,4%
Empréstimos e financiamentos	221.324	382.386	-42,1%	237.347	-6,8%
Salários a pagar e encargos a recolher	8.078	-	n.a.	6.347	27,3%
Adiantamento de clientes	-	6.560	-100,0%	-	n.a.
Provisão para riscos	141.659	140.856	0,6%	143.977	-1,6%
Provisão para garantias	2.241	2.518	-11,0%	3.434	-34,7%
Impostos e contribuições diferidos	3.038	739	311,1%	1.204	152,3%
Participação em consórcios	3.580	3.558	0,6%	3.601	-0,6%
Outras contas a pagar	21.628	32.039	-32,5%	24.200	-10,6%
Acionistas não controladores	5.551	10.970	-49,4%	6.090	-8,9%
Patrimônio Líquido	882.145	769.911	14,6%	940.565	-6,2%
Capital social	1.868.316	1.422.816	31,3%	1.868.316	0,0%
Lucros/Prejuízos acumulados	(888.069)	(639.336)	38,9%	(888.069)	0,0%
Prejuízos do período	(58.420)	(2.098)	2684,6%	-	n.a.
Outros	(39.682)	(11.471)	245,9%	(39.682)	0,0%
Total do passivo e PL	1.617.758	1.864.731	-13,2%	1.718.538	-5,9%

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

Fluxo de Caixa	1T20	1T19
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(58.103)	(302)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	22.721	15.458
Depreciação	561	525
Amortização de ágios / software (líquido)	1.280	1.424
Equivalência patrimonial	(8.125)	(11.395)
Juros e encargos financeiros líquidos	11.899	23.154
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(1.060)	(1.252)
Impostos e contribuições diferidos - FCX	265	(261)
Provisões	10.895	(12.892)
Amortização de remensuração de investimento	7.013	16.155
Compra e Venda de participação societária	(7)	-
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	(39.057)	59.456
Contas a receber	(4.334)	23.296
Créditos diversos	548	2.677
Imóveis a comercializar	598	42.915
Despesas pagas antecipadamente	(454)	793
Impostos a recuperar	(808)	3.068
Outras contas a receber	1.693	(627)
Partes relacionadas	(26.736)	(8.658)
Participações em consórcios	(21)	(827)
Fornecedores	(3.215)	(2.299)
Impostos, contribuições e salários	(3.683)	1.277
Imposto de renda e contribuição social corrente	(1.387)	(2.422)
Adiantamento de clientes	-	(4.940)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	543	(176)
Dividendos recebidos - OP	11.500	16.675
Juros pagos	(8.359)	(17.899)
Outras contas a pagar	(4.942)	6.603
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	(74.439)	74.612
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	(8)	-
Títulos e valores mobiliários	64.060	(24.719)
Compras de imobilizado	(1.084)	(5.133)
Aumento (redução) dos investimentos	-	1.710
Efeito das mudanças de participações em investidas no caixa e equivalentes - INV	(6)	-
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	62.962	(28.142)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Varição líquida dos empréstimos tomados	(44.013)	(54.938)
Participação de acionistas não controladores em controladas	(11)	(3)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	(44.024)	(54.941)
(Redução) aumento nas disponibilidades	(55.501)	(8.471)