São Paulo, 08 de novembro de 2018.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A. – 3T18.

Geração de Caixa Ajustada atinge R$ 38 milhões no 3T18 e Despesas Administrativas, em linha com o *guidance,* totaliza R$ 15 milhões.

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 2018 (3T18) e dos nove meses de 2018 (9M18), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R$), de acordo com a legislação societária.

DESTAQUES

- A TECNISA, em linha com a estratégia de monetização de ativos, manteve o foco na comercialização de estoques, não realizando **Lançamentos** nos nove meses de 2018.
- As **Vendas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R$ 64 milhões no trimestre, redução de 64% sobre o 3T17 e de 56% em relação ao 2T18, contribuindo para uma velocidade de vendas, medida pelo indicador de **Venda sobre Oferta** (“VSO”) **Bruta**, de **7%**. Das vendas do trimestre, 99% referem-se a unidades concluídas. Cabe ressaltar que o período foi marcado por férias escolares, Copa do Mundo e por incertezas relativas ao cenário eleitoral, este último influenciando os níveis de confiança do consumidor, impactando a decisão de compra de imóveis.
- Os **Distratos** no período somaram R$ 68 milhões, redução de 40% em relação ao 3T17 e aumento de 33% sobre o 2T18. Como resultado, a Provisão para Distratos no 3T18 ficou em R$ 212 milhões, uma queda de 45% em relação ao 3T17 e de 22% em relação ao 2T18.
- Dessa forma, as **Vendas Líquidas**, parcela TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram **-R$ 4 milhões** no 3T18. No mês de outubro as Vendas Líquidas já demonstraram recuperação, totalizando R$ 30 milhões.
- A **Receita Líquida** atingiu -R$ 26 milhões no 3T18. O montante negativo é decorrente das vendas contratadas líquidas negativas dos projetos consolidados integralmente.
- No 3T18, as **Despesas Gerais e Administrativas** alcançaram o montante de R$ 15 milhões, representando uma redução de 9% sobre os R$ 16 milhões registrados no mesmo período do ano anterior e de 2% em relação ao 2T18. Destaque para a mudança de sede administrativa, ocorrida em agosto, a qual permitirá uma economia de aproximadamente 70% com os gastos de ocupação, resultado de uma combinação de redução de área locada e de redução do valor de aluguel e condomínio por metro quadrado. Para 2018, a Companhia projeta **Despesas Gerais e Administrativas** de **R$ 60 milhões.**
- A variação da dívida líquida no 3T18 resultou em uma **Geração de Caixa** de **R$ 30 milhões**. Cabe ressaltar que, caso seja considerada a redução de R$ 8 milhões da dívida líquida, parte TECNISA, dos projetos consolidados por equivalência patrimonial, a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R$ 38 milhões**.
- No 3T18 foi distribuído R$ 28 milhões em dividendos da SPE Windsor, detentora do bairro planejado Jardim das Perdizes, dos quais R$ 16 milhões parte TECNISA. Com a quitação da maior parte dos financiamentos à produção do projeto, as distribuições do excedente de caixa tendem a ficar mais frequentes.
- O baixo volume de lançamentos nos últimos anos comprometeu o receitamento da Companhia, prejudicando a diluição de custos fixos. Com isso, a TECNISA encerrou o 3T18 com um **prejuízo de R$ 73 milhões**, que se compara à uma perda de R$ 142 milhões no 3T17 e perda de R$ 86 milhões no 2T18, melhora essa, majoritariamente, justificada pelo trabalho de racionalização de despesas realizada pela Administração nos últimos anos.

SUMÁRIO

1. **TECNISA EM NÚMEROS 3**
2. **DADOS OPERACIONAIS 4**
   - *LANÇAMENTOS 4*
   - *VENDAS CONTRATADAS 4*
   - *TECNISA VENDAS 6*
   - *CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK) 6*
   - *ESTOQUE A VALOR DE MERCADO 7*
   - *ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS 8*
   - *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 16*
   - *EBITDA 16*
   - *RESULTADO FINANCEIRO 17*
   - *IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL 18*
   - *RESULTADO LÍQUIDO 18*
   - *POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO 19*
   - *CONTAS A RECEBER DE CLIENTES 21*
4. **EVENTOS SUBSEQUENTES 23**
5. **TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T18 ..... 23**
6. **CONTATO RI 23**
7. **ANEXOS 24**
   - *ANEXO 1 - DRE – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS) 24*
   - *ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS) 25*
   - *ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS) 27*

TECNISA EM NÚMEROS

Vendas Contratadas	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Unidades vendidas	40	150	-73,3%	298	-86,6%	591	751	-21,3%
Área útil comercializada (m²)	1.698	13.740	-87,6%	25.703	-93,4%	53.866	56.425	-4,5%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100%	(451)	89.173	-100,5%	126.401	-100,4%	258.423	332.776	-22,3%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA	(4.212)	62.954	-106,7%	94.977	-104,4%	175.067	262.753	-33,4%

Banco de Terrenos	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Landbank (R$ milhões) - 100%	6.768	7.415	-8,7%	6.838	-1,0%	6.768	7.415	-8,7%
Landbank (R$ milhões) - % TECNISA	4.642	5.242	-11,4%	4.623	0,4%	4.642	5.242	-11,4%

Indicadores Financeiros	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Receita operacional líquida	(26.346)	12.486	-311,0%	57.775	-145,6%	90.579	237.687	-61,9%
Lucro bruto ajustado	(34.085)	(12.841)	165,4%	4.364	-881,1%	(14.954)	(28.210)	-47,0%
Margem bruta ajustada (%)	*129,4%*	*-102,8%*	*232,2 p.p.*	*7,6%*	*121,8 p.p.*	*-16,5%*	*-11,9%*	*-4,6 p.p.*
EBITDA ajustado	(67.161)	(116.157)	-42,2%	(45.270)	48,4%	(136.124)	(240.155)	-43,3%
Margem EBITDA ajustada (%)	*254,9%*	*-930,3%*	*1185,2 p.p.*	*-78,4%*	*333,3 p.p.*	*-150,3%*	*-101,0%*	*-49,2 p.p.*
Lucro líquido do período	(73.367)	(142.019)	-48,3%	(85.826)	-14,5%	(212.865)	(345.443)	-38,4%
Margem líquida (%)	*278,5%*	*-1137,4%*	*1415,9 p.p.*	*-148,6%*	*427,0 p.p.*	*-235,0%*	*-145,3%*	*-89,7 p.p.*
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,2215)	(0,4288)	-48,3%	(0,2591)	-14,5%	(0,6427)	(1,0430)	-38,4%
Receita líquida a apropriar	29.274	25.355	15,5%	38.558	-24,1%	29.274	25.355	15,5%
Lucro bruto a apropriar	8.480	5.949	42,5%	10.969	-22,7%	8.480	5.949	42,5%
Margem bruta a apropriar (%)	*29,0%*	*23,5%*	*5,5 p.p.*	*28,4%*	*0,5 p.p.*	*29,0%*	*23,5%*	*5,5 p.p.*

Endividamento	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Patrimônio líquido [1]	**848.702**	**1.244.255**	**-31,8%**	**923.638**	**-8,1%**	**848.702**	**1.244.255**	**-31,8%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	12.584	34.503	-63,5%	10.609	18,6%	12.584	34.503	-63,5%
Títulos e Valores Mobiliários	91.808	62.718	46,4%	110.507	-16,9%	91.808	62.718	46,4%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	**104.392**	**97.221**	**7,4%**	**121.116**	**-13,8%**	**104.392**	**97.221**	**7,4%**
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(43.855)	(8.138)	438,9%	(58.594)	-25,2%	(43.855)	(8.138)	438,9%
(-) Debêntures	(70.020)	(69.976)	0,1%	(69.887)	0,2%	(70.020)	(69.976)	0,1%
(-) Outras dívidas corporativas	(339.025)	(312.272)	8,6%	(364.790)	-7,1%	(339.025)	(312.272)	8,6%
Endividamento líquido (ex-SFH)	**(348.508)**	**(293.165)**	**18,9%**	**(372.155)**	**-6,4%**	**(348.508)**	**(293.165)**	**18,9%**
Endividamento líquido (ex-SFH) / Patrim. líquido	*-41,1%*	*-23,6%*	*-17,5 p.p.*	*-40,3%*	*-0,8 p.p.*	*-41,1%*	*-23,6%*	*-17,5 p.p.*
(-) Financiamento à produção	(166.838)	(339.824)	-50,9%	(172.722)	-3,4%	(166.838)	(339.824)	-50,9%
Endividamento líquido	**(515.346)**	**(624.851)**	**-17,5%**	**(544.877)**	**-5,4%**	**(515.346)**	**(624.851)**	**-17,5%**
Endividamento líquido / Patrim. líquido	*-60,7%*	*-50,9%*	*-9,8 p.p.*	*-59,0%*	*-1,7 p.p.*	*-60,7%*	*-50,9%*	*-9,8 p.p.*
Geração (Consumo) de caixa ajustado [2]	**29.531**	**10.224**	**188,8%**	**28.666**	**3,0%**	**97.706**	**110.022**	**-11,2%**
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS [2]	**37.864**	**45.807**	**-17,3%**	**67.232**	**-43,7%**	**165.362**	**200.681**	**-17,6%**

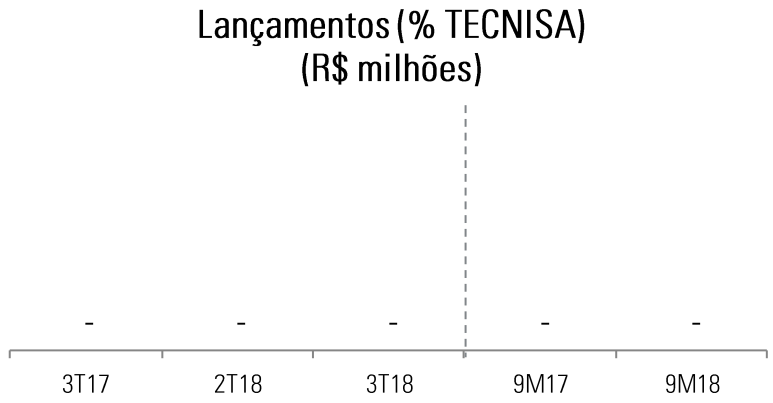
[1] Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

[2] Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R$ 150 milhões no 9M17 referente à integralização do aumento de capital aprovado em 2017.

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

Em linha com a estratégia de monetização de ativos, a TECNISA optou em não realizar **Lançamentos** no 3T18 ou no 9M18, mantendo o foco na comercialização dos estoques e outros ativos.



Lançamentos	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Empreendimentos lançados	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Unidades lançadas	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Área útil lançada (m²)	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
VGV lançado (R$ mil) - 100%	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
VGV lançado (R$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R$ 64 milhões no trimestre, redução de 64% em relação ao 3T17 e de 56% em relação ao 2T18. Cabe ressaltar que o período foi marcado por férias escolares, Copa do Mundo e por incertezas relativas ao cenário eleitoral, este último influenciando os níveis de confiança do consumidor, que por sua vez impacta a decisão de compra de imóveis.

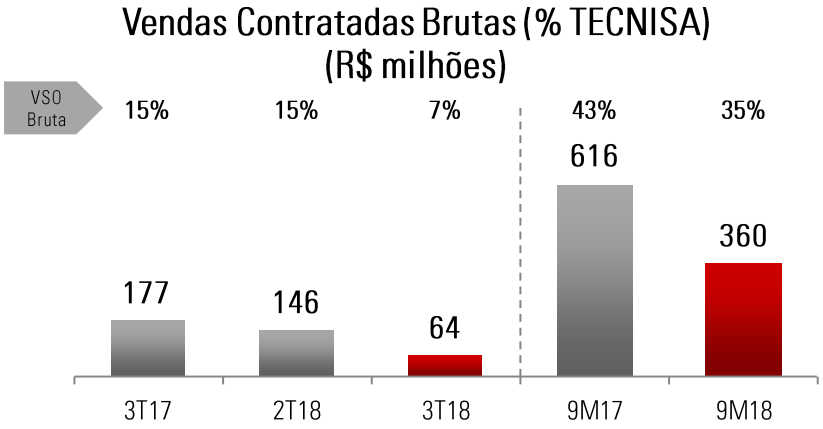
A velocidade de vendas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO")[3] Bruta**, atingiu 7% no 3T18, sendo que 99% das vendas referem-se a unidades concluídas. Ao longo dos nove meses de 2018, as **Vendas Contratadas Brutas** totalizaram R$ 360 milhões, representando uma redução de 42% em relação ao 9M17.

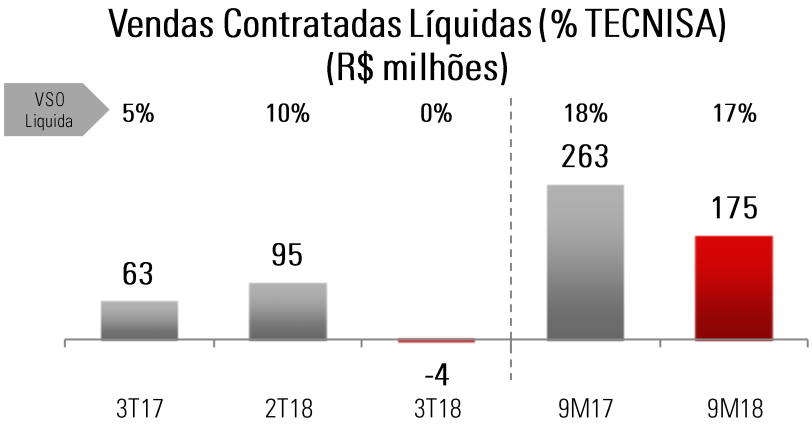
Os **Distratos** somaram R$ 68 milhões, representando uma redução de 40% em relação ao 3T17 e aumento de 33% em relação ao 2T18. Como resultado, a Provisão para Distratos no 3T18 ficou em R$ 212 milhões, uma queda de

[3] VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).

45% em relação ao 3T17 e de 22% em relação ao 2T18. Cabe ressaltar que as unidades distratadas retornam para o estoque para serem revendidas.

As **Vendas Contratadas Líquidas**, parcela TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram -R$ 4 milhões no 3T18, diminuição de 107% em relação ao 3T17 e de 104% em relação ao 2T18, com uma **VSO Líquida** de 0%. No mês de outubro as Vendas Líquidas já demonstraram recuperação, totalizando R$ 30 milhões. No 9M18, as **Vendas Contratadas Líquidas** totalizaram R$ 175 milhões, diminuição de 33% em relação ao mesmo período do ano anterior, com uma **VSO Líquida** de 17%, que se compara a 18% no 9M17.





***Breakdown* da Venda Contratada Líquida (R$ milhões)**

3T18	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	1	-1	0
Concluídos	63	-68	-4
Total	64	-68	-4

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

Vendas Contratadas	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Vendas Brutas (R$ mil) - % TECNISA	64.037	177.470	-63,9%	146.367	-56,2%	360.262	615.916	-41,5%
Distratos (R$ mil) - % TECNISA	(68.250)	(114.516)	-40,4%	(51.390)	32,8%	(185.195)	(353.163)	-47,6%
Unidades vendidas	40	150	-73,3%	298	-86,6%	591	751	-21,3%
Área útil comercializada (m²)	1.698	13.740	-87,6%	25.703	-93,4%	53.866	56.425	-4,5%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100%	(451)	89.173	-100,5%	126.401	-100,4%	258.423	332.776	-22,3%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA	(4.212)	62.954	-106,7%	94.977	-104,4%	175.067	262.753	-33,4%
Unidades vendidas - Premium	52	154	-66,2%	133	-60,9%	339	394	-14,0%
Área útil comercializada (m²) - Premium	5.950	13.766	-56,8%	15.342	-61,2%	41.811	35.840	16,7%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100% - Premium	20.929	87.049	-76,0%	82.555	-74,6%	208.233	241.391	-13,7%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA - Premium	16.959	59.414	-71,5%	53.421	-68,3%	129.131	173.150	-25,4%
Unidades vendidas - Flex	(12)	(4)	200,0%	165	-107,3%	252	357	-29,4%
Área útil comercializada (m²) - Flex	(4.252)	(26)	16367,5%	10.361	-141,0%	12.056	20.586	-41,4%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100% - Flex	(21.380)	2.124	-1106,6%	43.846	-148,8%	50.191	91.385	-45,1%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA - Flex	(21.172)	3.540	-698,1%	41.556	-150,9%	45.936	89.603	-48,7%

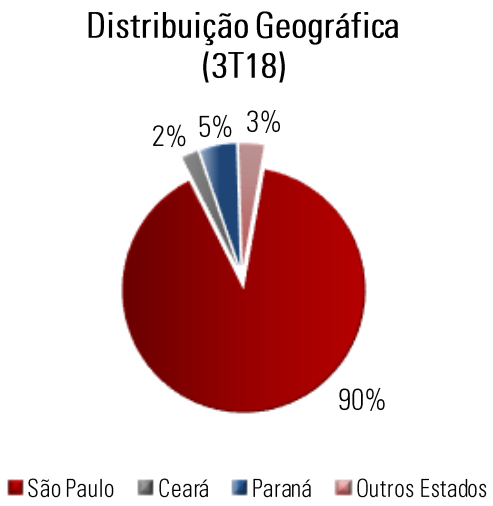
TECNISA VENDAS

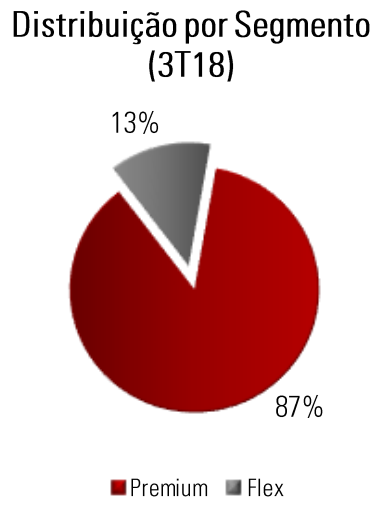
A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 86 corretores, foi responsável por 79% das vendas realizadas no trimestre. Além da economia gerada na corretagem em relação às vendas realizadas através de imobiliárias terceiras, a equipe própria de vendas garante à Companhia uma melhor velocidade de vendas de unidades em estoque, além de fornecer inteligência imobiliária para a antecipação de tendências de consumo e uma melhor precificação dos produtos.

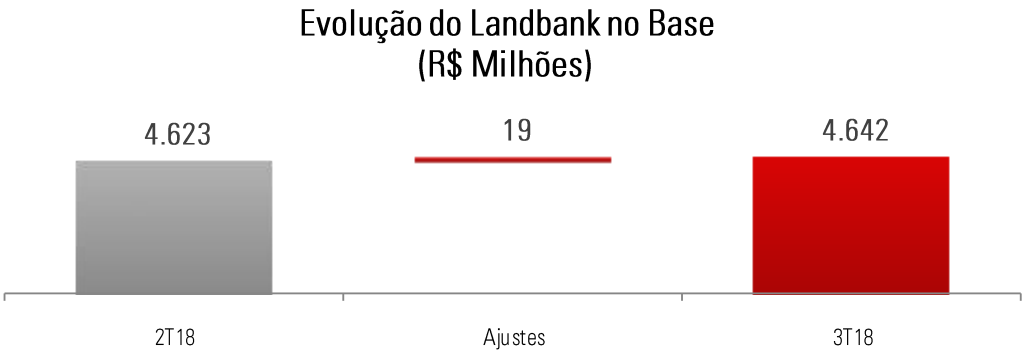
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

No 3T18, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R$ 4.642 milhões, parcela TECNISA. No período foi alienado uma fração de um terreno em Aquirraz, município localizado no litoral do estado do Ceará, por R$ 5 milhões, parte TECNISA, não tendo impacto significativo no VGV potencial da Companhia.

Em 30 de setembro de 2018, R$ 2.234 milhões da **Carteira de Terrenos**, participação TECNISA, referiam-se a terrenos do projeto Jardim das Perdizes.







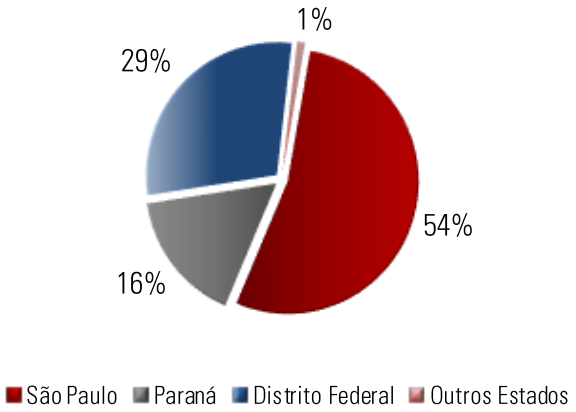
Ao final do 3T18, 78% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, havia sido adquirida em dinheiro, 14% através de permutas puras e o restante por estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

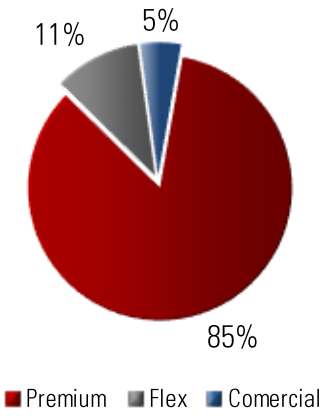
A TECNISA encerrou o 3T18 com R$ 1.281 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R$ 941 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 18% em relação ao 3T17 e um aumento de 7% em relação ao 2T18. O estoque de unidades concluídas representa 67% do total.

Em 30 de setembro de 2018, R$ 327 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

Distribuição Geográfica (3T18)



Distribuição por Segmento (3T18)



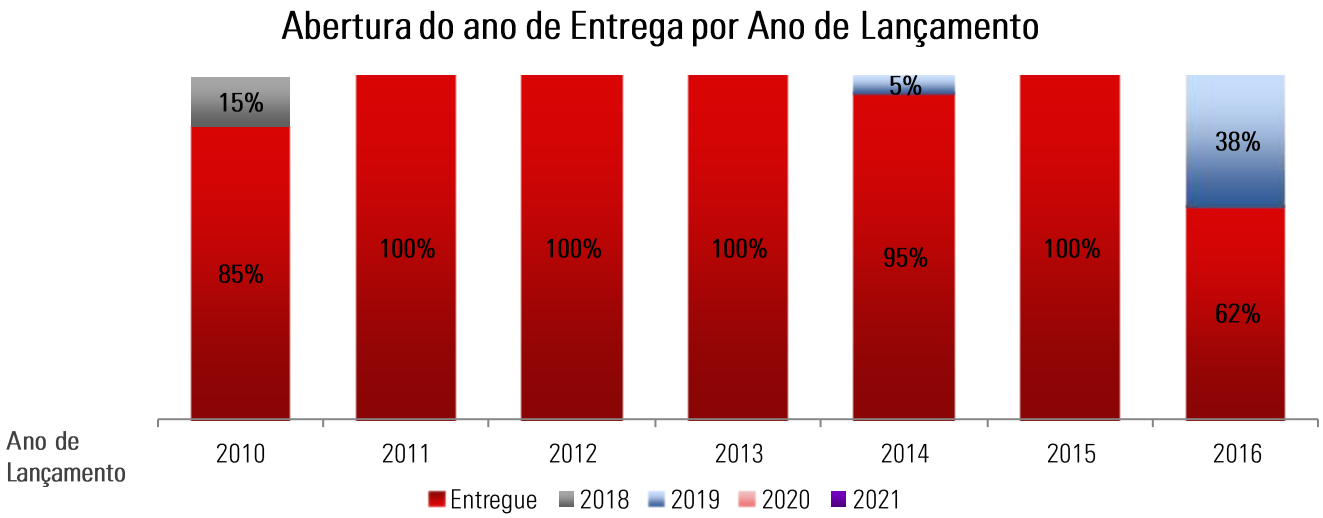
3T18	R$ MM 100%	*A.V. (%)*	R$ MM % TECNISA	*A.V. (%)*	Área útil (m²)	*A.V. (%)*	Unidades	*A.V. (%)*
Unidades em estoque	1.281,0	100,0%	941,0	100,0%	230.380,8	100,0%	2.569	100,0%
Lançamentos 2017	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*
Lançamentos 2016	*80,3*	*6,3%*	*71,2*	*7,6%*	*57.403*	*24,9%*	*241*	*9,4%*
Lançamentos 2015	*4,6*	*0,4%*	*3,7*	*0,4%*	*1.248*	*0,5%*	*26*	*1,0%*
Lançamentos 2014	*211,2*	*16,5%*	*118,4*	*12,6%*	*23.820*	*10,3%*	*319*	*12,4%*
Lançamentos 2013	*455,7*	*35,6%*	*269,2*	*28,6%*	*51.262*	*22,3%*	*429*	*16,7%*
Lançamentos 2012	*159,8*	*12,5%*	*148,2*	*15,7%*	*27.104*	*11,8%*	*458*	*17,8%*
Lançamentos 2011	*104,1*	*8,1%*	*69,4*	*7,4%*	*19.361*	*8,4%*	*194*	*7,6%*
Lançamentos 2010	*246,6*	*19,2%*	*246,1*	*26,2%*	*46.840*	*20,3%*	*874*	*34,0%*
Lançamentos 2009	*0,6*	*0,0%*	*0,6*	*0,1%*	*175*	*0,1%*	*3*	*0,1%*
Lançamentos 2008	*4,0*	*0,3%*	*3,7*	*0,4%*	*873*	*0,4%*	*6*	*0,2%*
Lanç. Anteriores a 2008	*14,1*	*1,1%*	*10,5*	*1,1%*	*2.295,5*	*1,0%*	*19,0*	*0,7%*
Concluídas	*948,2*	*74,0%*	*629,1*	*66,9%*	*173.711,2*	*75,4%*	*1.579*	*61,5%*
Em construção	*332,8*	*26,0%*	*311,9*	*33,1%*	*56.669,6*	*24,6%*	*990*	*38,5%*
Obras não iniciadas	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

A Companhia não entregou projetos no 3T18, resultado do menor volume de lançamentos nos últimos anos. No acumulado do ano, as entregas totalizam R$ 211 milhões, aumento de 1% em relação ao 9M17.

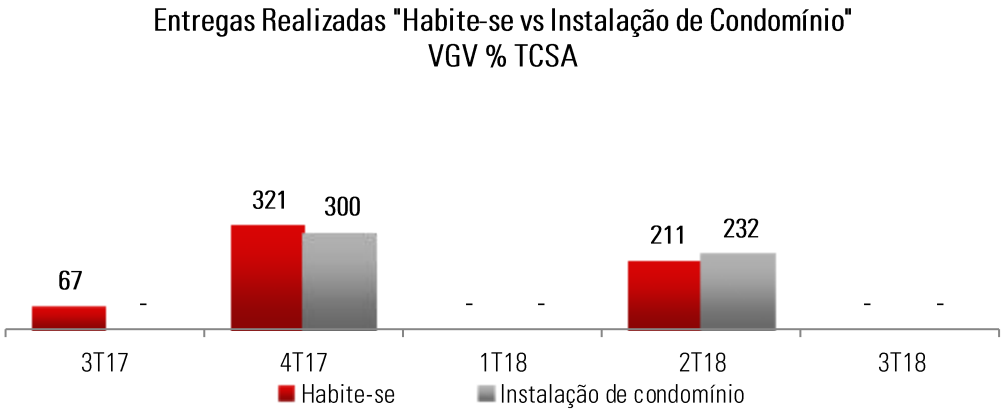
Entrega de Empreendimentos	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Empreendimentos concluídos	-	1	-100,0%	1	-100,0%	1	4	-75,0%
Unidades entregues	-	122	-100,0%	76	-100,0%	76	631	-88,0%
VGV entregue (R$ mil) - % TECNISA	-	66.748	-100,0%	211.000	-100,0%	211.000	208.784	1,1%

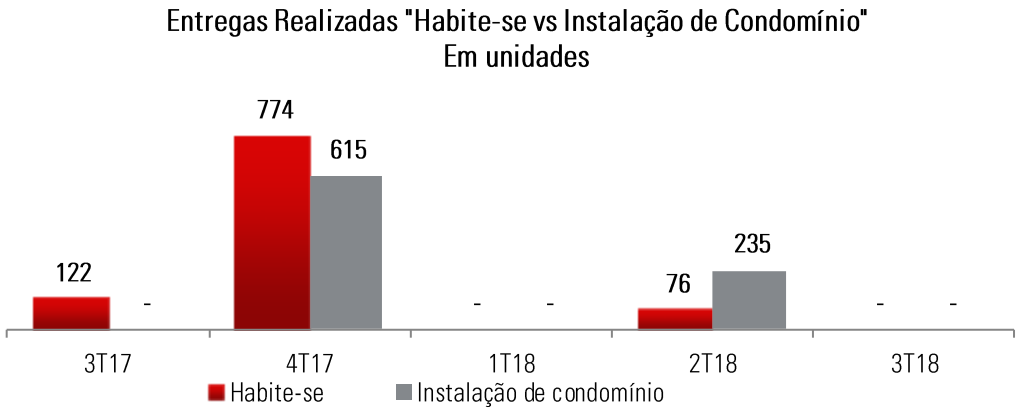
Segue abaixo a programação das entregas de acordo com o ano de lançamento.



Data base de 30 de setembro de 2018. Para obras adiantadas/no prazo, considera-se como data de conclusão o critério de "Término Contratual", sendo nas demais obras adotado o critério de "Habite-se".

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".





REPASSE DE UNIDADES

No 3T18 foram repassadas 410 unidades a instituições financeiras, equivalente a R$ 80 milhões, volume 44% inferior quando comparado ao 3T17 e 43% inferior ao 2T18, reflexo do menor volume de vendas no período. No acumulado do ano, o **Repasse de Unidades** totalizou 1.700 unidades ou R$ 322 milhões, volume 31% inferior ante o 9M17, resultado da diminuição do volume de entregas ao longo dos últimos trimestres, sendo este último consequência do baixo volume de lançamentos nos últimos 3 anos.

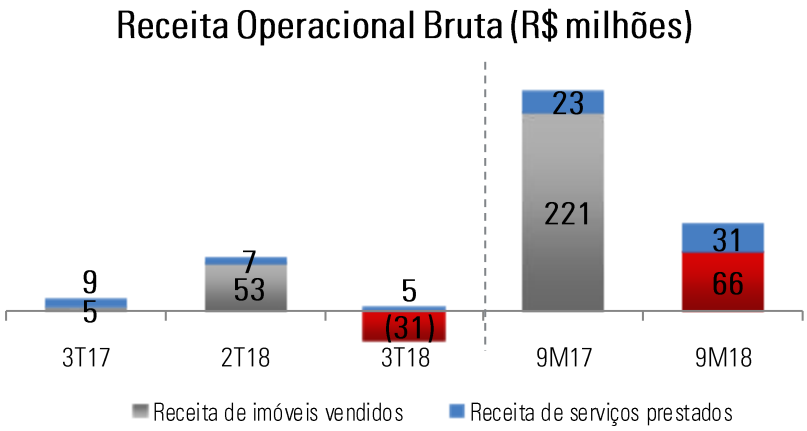
O valor informado de **Repasse de Unidades** refere-se ao saldo devedor ou número de unidades quitadas no período ou transferidas às instituições financeiras pela TECNISA na ocasião da conclusão do projeto, não havendo reconciliação com o VGV histórico das unidades. Dessa forma, efeitos como [i] recebimento 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	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Unidades repassadas	410	671	-38,9%	770	-46,8%	1.700	2.084	-18,4%
Saldo devedor repassado (R$ mil)	80.347	143.196	-43,9%	141.562	-43,2%	322.313	465.212	-30,7%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

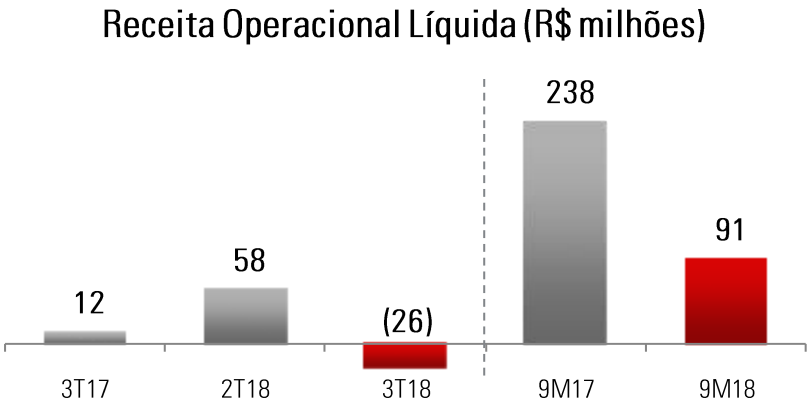
RECEITA OPERACIONAL BRUTA

No 3T18 a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de -R$ 26 milhões, queda de 289% em relação ao 3T17 e queda de 143% em relação ao 2T18, justificado pelo menor volume de vendas de empreendimentos consolidados integralmente no período, da realização da provisão de distratos em montante superior as vendas e pela menor apropriação de resultados provenientes de evolução financeira de obras. Como evento não recorrente, houve no trimestre uma reclassificação de descontos da campanha de vendas "Mega Bônus" no montante de R$ 6 milhões, impactando positivamente o Resultado Financeiro e negativamente a Receita Operacional Bruta. O Índice Nacional de Custo da Construção – INCC no período, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, totalizou 1,74% no 3T18, versus 0,76% no 2T18 e 1,60% no 3T17. No acumulado do ano, a **Receita Operacional Bruta** totalizou R$ 97 milhões, queda de 60% em relação ao 9M17.



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Líquida** no 3T18 foi de -R$ 26 milhões, redução de 311% em relação ao 3T17 e redução de 146% em relação ao 2T18. No acumulado do ano, a **Receita Líquida** totalizou R$ 91 milhões, redução de 62% em relação ao 9M17. Os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados no item "Receita Operacional Bruta".



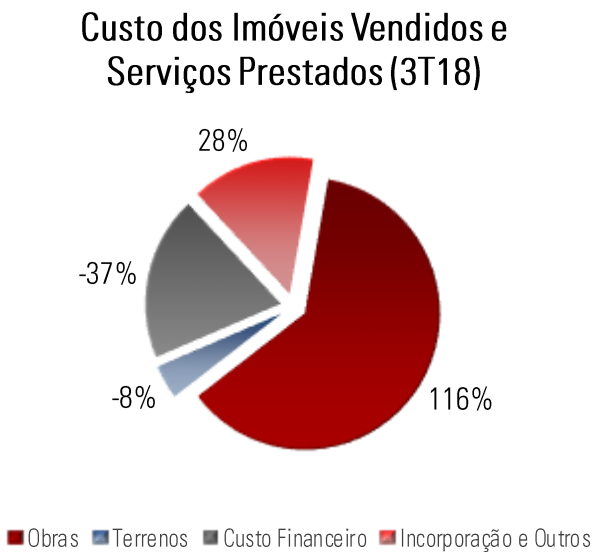
Em 30 de setembro de 2018, todas as obras em andamento estavam beneficiadas com o Regime Especial de Tributação ("RET") de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%). Cabe ressaltar que o benefício do RET é originado pela submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

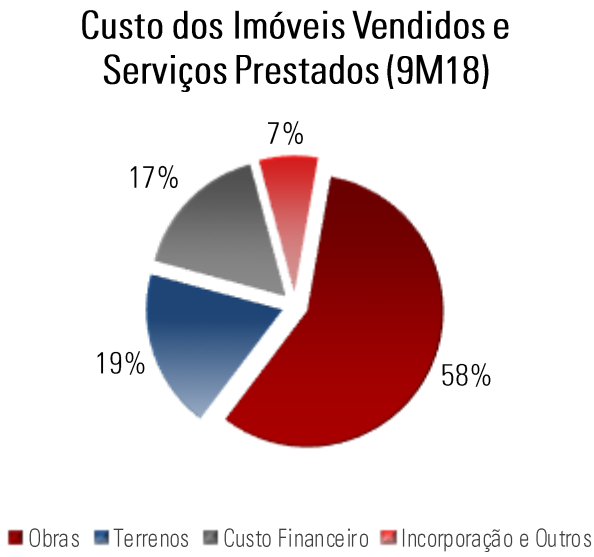
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 3T18 foi de R$ 6 milhões, diminuição de 81% quando comparado aos R$ 31 milhões reportados no 3T17 e diminuição de 91% em relação ao 2T18, resultado do menor volume de vendas de empreendimentos consolidados integralmente no período e da realização da provisão de distratos em montante superior as vendas. No 9M18, o **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** somou R$ 127 milhões, diminuição de 60% em relação ao 9M17.

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de -R$ 2 milhões no 3T18, versus R$ 5 milhões reportados no 3T17 e R$ 12 milhões no 2T18. Tal como ocorreu com a receita operacional, a rubrica ficou com o sinal invertido devido ao volume de vendas brutas de empreendimentos consolidados integralmente ter sido inferior ao dos distratos.

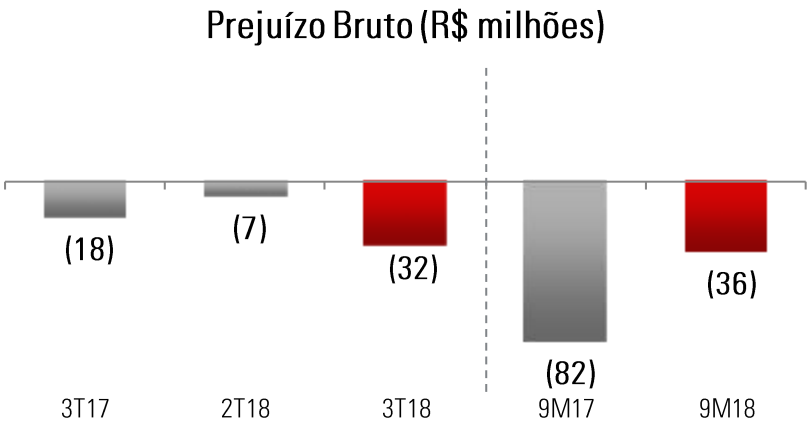
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Terrenos	429	(11.978)	-103,6%	(7.628)	-105,6%	(23.886)	(127.710)	-81,3%
Obras	(6.594)	(13.115)	-49,7%	(42.077)	-84,3%	(72.813)	(128.422)	-43,3%
Custo Financeiro	2.073	(5.245)	-139,5%	(11.513)	-118,0%	(21.018)	(54.129)	-61,2%
Incorporação e Outros	(1.574)	(234)	572,5%	(3.707)	-57,5%	(8.834)	(9.766)	-9,5%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	(5.666)	(30.572)	-81,5%	(64.924)	-91,3%	(126.551)	(320.026)	-60,5%





LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 3T18 totalizou um **Prejuízo Bruto** de R$ 32 milhões. Dado a Receita Líquida negativa no período, a **Margem Bruta** não é comparável com períodos anteriores. No acumulado do ano, a Companhia totaliza um **Prejuízo Bruto** de R$ 36 milhões, com uma **Margem Bruta** de -40%, que se compara a um **Prejuízo Bruto** de R$ 82 milhões, com uma **Margem Bruta** de -35% nos 9M17.



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Receita liquída	(26.346)	12.486	-311,0%	57.775	-145,6%	90.579	237.687	-61,9%
Lucro bruto	(32.012)	(18.086)	77,0%	(7.149)	347,8%	(35.972)	(82.339)	-56,3%
(+) Encargos financeiros no CIV	(2.073)	5.245	-139,5%	11.513	-118,0%	21.018	54.129	-61,2%
Lucro bruto ajustado	**(34.085)**	**(12.841)**	**165,4%**	**4.364**	**-881,1%**	**(14.954)**	**(28.210)**	**-47,0%**
Margem bruta ajustada (%)	*129,4%*	*-102,8%*	*232,2 p.p.*	*7,6%*	*121,8 p.p.*	*-16,5%*	*-11,9%*	*-4,6 p.p.*

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 3T18 com R$ 30 milhões de **Receitas a Apropriar**, com **Margem Bruta a Apropriar** correspondente de 29%, após a dedução de impostos sobre vendas (PIS/COFINS), crescimento de 6 p.p. em relação ao 3T17 e de 1 p.p. em relação ao 2T18. Atualmente não existem obras em andamento no projeto Jardim das Perdizes e, consequentemente, **Receita e Margem Bruta a Apropriar** no projeto.

Resultado a Apropriar	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*
Receita de imóveis vendidos a apropriar	29.896	25.894	15,5%	39.377	-24,1%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(622)	(539)	15,5%	(819)	-24,1%
Receita líquida a apropriar	29.274	25.355	15,5%	38.558	-24,1%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(20.794)	(19.406)	7,2%	(27.589)	-24,6%
(=) Lucro bruto a apropriar	**8.480**	**5.949**	**42,5%**	**10.969**	**-22,7%**
Margem bruta a apropriar (%)	*29,0%*	*23,5%*	*5,5 p.p.*	*28,4%*	*0,5 p.p.*

Cabe ressaltar que o **Lucro Bruto a Apropriar** não contempla [i] encargos financeiros, [ii] provisão para garantia no custo orçado e [iii] Ajuste a Valor Presente (AVP) na receita.

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 3T18 foram de R$ 4 milhões, representando -15% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 3T17 e no 2T18 foram de R$ 10 milhões e R$ 7 milhões, representando 79% e 11% 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, uma queda de 46% em relação ao 9M17.

Na comparação com Vendas Brutas, as **Despesas com Vendas** representaram no 3T18 uma relação de 6% versus 6% e 4% no 3T17 e 2T18, respectivamente. Considerando os valores acumulados para o mesmo indicador nos últimos 12 meses, o percentual no 3T18 foi de 4% versus 4% e 4% no 3T17 e 2T18, respectivamente.

Despesa Comercial	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Publicidade e Propaganda	(2.748)	(6.223)	-55,8%	(5.601)	-50,9%	(10.975)	(17.873)	-38,6%
Estandes de venda	(735)	(2.179)	-66,3%	(548)	34,1%	(1.829)	(4.996)	-63,4%
Comissões de vendas	(443)	(1.416)	-68,7%	(425)	4,2%	(1.620)	(3.775)	-57,1%
Despesa comercial	**(3.926)**	**(9.818)**	**-60,0%**	**(6.574)**	**-40,3%**	**(14.424)**	**(26.644)**	**-45,9%**
Despesa comercial / Vendas brutas	*-6,1%*	*-5,5%*	*-0,6 p.p.*	*-4,5%*	*-1,6 p.p.*	*-4,0%*	*-4,3%*	*0,3 p.p.*
Despesa comercial / Vendas brutas - 12M	*-4,0%*	*-3,7%*	*-0,4 p.p.*	*-4,2%*	*0,2 p.p.*	*-4,0%*	*-3,7%*	*-0,4 p.p.*
Despesa comercial / Receita líquida	*14,9%*	*-78,6%*	*93,5 p.p.*	*-11,4%*	*26,3 p.p.*	*-15,9%*	*-11,2%*	*-4,7 p.p.*

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 3T18, as **Despesas Gerais e Administrativas** alcançaram o montante de R$ 15 milhões, redução de 9% em relação aos R$ 16 milhões registrados no 3T17 e redução de 2% em relação ao 2T18. Essa queda demonstra a continuidade do processo de readequação das **Despesas Gerais e Administrativas**, incluindo a alteração de sede realizada neste trimestre, que contribuirá para uma economia de cerca de 70% em relação às despesas da sede anterior. Esse esforço permitirá à Companhia operar focada no mercado de São Paulo, com maior seletividade e melhoria na rentabilidade média dos projetos. Cabe ressaltar que a TECNISA mantém seus esforços para reduzir custos fixos, seja através da continuidade da racionalização do número de funcionários, do fechamento de escritórios regionais, bem como da revisão de contratos de prestadores de serviços. No acumulado do ano, as **Despesas Gerais e Administrativas** totalizaram R$ 45 milhões, uma redução de 23% ante o 9M17.

Conforme Fato Relevante divulgado em 24 de março de 2017, a Companhia projeta **Despesas Gerais e Administrativas** de **R$ 60 milhões para exercício de 2018**.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Pessoal	(4.435)	(4.870)	-8,9%	(5.253)	-15,6%	(14.335)	(19.859)	-27,8%
Ocupação	(1.105)	(864)	27,9%	(1.004)	10,1%	(2.898)	(3.004)	-3,5%
Utilidades e serviços	(2.082)	(2.655)	-21,6%	(1.714)	21,5%	(6.117)	(8.134)	-24,8%
Serviços de Terceiros	(2.939)	(3.198)	-8,1%	(2.839)	3,5%	(8.517)	(9.931)	-14,2%
Marketing Institucional	(71)	(9)	688,9%	(16)	343,8%	(87)	(17)	411,8%
Depreciação e amortização	(1.019)	(1.440)	-29,2%	(1.202)	-15,2%	(3.459)	(4.001)	-13,5%
Despesas gerais	(873)	(1.155)	-24,4%	(819)	6,6%	(2.847)	(7.254)	-60,8%
Honorários da administração	(2.379)	(2.228)	6,8%	(2.366)	0,5%	(7.103)	(6.708)	5,9%
Despesa administrativa	**(14.903)**	**(16.419)**	**-9,2%**	**(15.213)**	**-2,0%**	**(45.363)**	**(58.908)**	**-23,0%**
Desp. administrativa / Vendas brutas	*-23,3%*	*-9,3%*	*-14,0 p.p.*	*-10,4%*	*-12,9 p.p.*	*-12,6%*	*-9,6%*	*-3,0 p.p.*
Desp. administrativa / Vendas contratadas	*353,8%*	*-26,1%*	*379,9 p.p.*	*-16,0%*	*369,8 p.p.*	*-25,9%*	*-22,4%*	*-3,5 p.p.*
Desp. administrativa / Receita líquida	*56,6%*	*-131,5%*	*188,1 p.p.*	*-26,3%*	*82,9 p.p.*	*-50,1%*	*-24,8%*	*-25,3 p.p.*

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um prejuízo de R$ 10 milhões no 3T18, comparado a um prejuízo de R$ 4 milhões no 3T17 e a um lucro de R$ 9 milhões no 2T18. A piora na rubrica em relação aos períodos anteriores justifica-se, majoritariamente, pelo menor volume de vendas líquidas de empreendimentos consolidados por

equivalência patrimonial no período, o que prejudicou a diluição das despesas com os respectivos empreendimentos, tais como despesas comerciais e despesas com manutenção do estoque de unidades concluídas (condomínio e IPTU). No acumulado do ano, a **Equivalência Patrimonial** totalizou resultado próximo a zero, que se compara a um prejuízo de R$ 21 milhões no 9M17.

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$ 7 milhões no 3T18, representando 25% da Receita Líquida, contra despesa de R$ 78 milhões no 3T17, que representou -622% da Receita Líquida e despesa de R$ 43 milhões no 2T18 (-75% da Receita Líquida).

A existência de **Outras Despesas Operacionais** no 3T18 foi justificada, majoritariamente, por gastos associados a [i] indenizações a clientes, de R$ 5 milhões; [ii] provisões para contingências judiciais, de R$ 4 milhões; [iii] gastos com a manutenção de empreendimentos concluídos (IPTU e condomínio), de R$ 3 milhões; [iv] amortização da remensuração feita no 4T15 no investimento do projeto Jardim das Perdizes, resultante da venda de participação no projeto para a Hines, de R$ 1 milhão; efeitos esses amenizados pela [v] reversão da provisão para distratos, de R$ 7 milhões.

No 9M18 as Outras Despesas Operacionais somaram R$ 72 milhões, representando um diminuição de 40% em relação ao mesmo período de 2017.

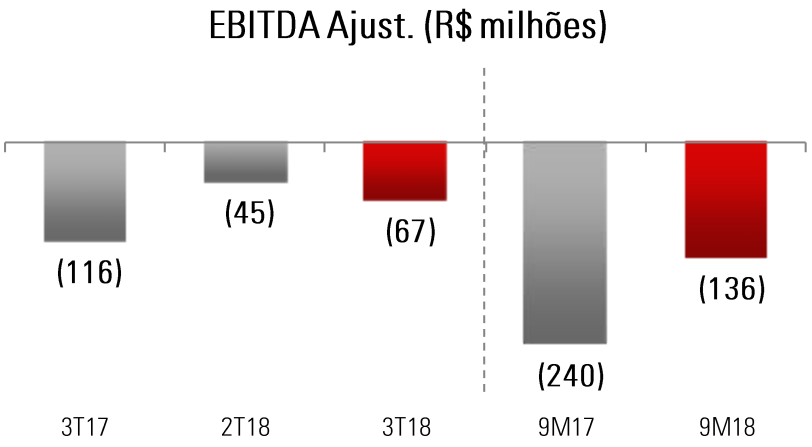
EBITDA

No 3T18 o **EBITDA**[4] totalizou um prejuízo de R$ 65 milhões. Dado a Receita Líquida negativa no período, a **Margem EBITDA** não é comparável com períodos anteriores. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um prejuízo de R$ 121 milhões no 3T17 e prejuízo de R$ 57 milhões no 2T18.

Nos nove meses de 2018, o **EBITDA** apresentou um prejuízo de R$ 157 milhões. Incorporando no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos e as despesas com *stock option*, as quais não tem impacto de caixa, o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de R$ 136 milhões nos 9M18.

[4] 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 EBITIDA 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	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Receita líquida	(26.346)	12.486	-311,0%	57.775	-145,6%	90.579	237.687	-61,9%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(75.671)	(144.031)	-47,5%	(85.378)	-11,4%	(212.846)	(347.962)	-38,8%
(-) Resultado financeiro	8.578	17.748	-51,7%	21.659	-60,4%	44.711	39.197	14,1%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	2.005	4.881	-58,9%	6.936	-71,1%	10.993	14.481	-24,1%
EBITDA	**(65.088)**	**(121.402)**	**-46,4%**	**(56.783)**	**14,6%**	**(157.142)**	**(294.284)**	**-46,6%**
Margem EBITDA (%)	*247,1%*	*-972,3%*	*1219,4 p.p.*	*-98,3%*	*345,3 p.p.*	*-173,5%*	*-123,8%*	*-49,7 p.p.*
(+) Encargos financeiros no CIV	(2.073)	5.245	-139,5%	11.513	-118,0%	21.018	54.129	-61,2%
(+) Stock options	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
EBITDA ajustado	**(67.161)**	**(116.157)**	**-42,2%**	**(45.270)**	**48,4%**	**(136.124)**	**(240.155)**	**-43,3%**
Margem EBITDA ajustada (%)	*254,9%*	*-930,3%*	*1185,2 p.p.*	*-78,4%*	*333,3 p.p.*	*-150,3%*	*-101,0%*	*-49,2 p.p.*



RESULTADO FINANCEIRO

No 3T18 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R$ 9 milhões, queda de 52% em relação aos -R$ 18 milhões registrados no 3T17 e queda de 60% em relação aos -R$ 22 milhões do 2T18. No 9M18 o **Resultado Financeiro Líquido** foi de -R$ 45 milhões, que se compara a -R$ 39 milhões nos 9M17.

A melhora da **Despesa Financeira** em relação ao 3T17 está relacionada, principalmente, ao processo de desalavancagem da Companhia, com redução do endividamento total.

Já a melhora da **Receita Financeira** em relação ao 3T17 relaciona-se, majoritariamente, [i] a reclassificação de descontos da campanha de vendas "Mega Bônus" para Receita Operacional Bruta, que impactou positivamente em R$ 6 milhões a rubrica "Variação monetária ativa e juros", a qual devia ser negativa no trimestre por conta dos distratos realizados (que acarretam na reversão dos juros contabilizados em períodos anteriores). Adicionalmente, [ii] a queda da taxa de juros no período nos últimos 12 meses, impactou as "Receitas de aplicações financeiras". Entre os indexadores utilizados para a atualização monetária, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou inflação de 1,50% no 3T18, versus 0,71% no 2T18 e 0,20% no 3T17; enquanto que o Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M totalizou inflação de 3,11% no 3T18, versus 2,61% no 2T18 e deflação de 1,28% no 3T17.

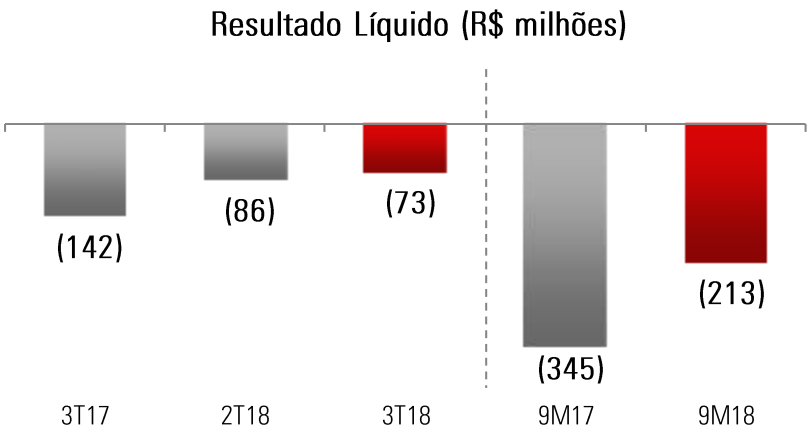
Resultado Financeiro	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Atualização monetária e juros	(19.933)	(20.746)	-3,9%	(19.912)	0,1%	(57.596)	(62.531)	-7,9%
Despesas bancárias	(689)	(639)	7,8%	(630)	9,4%	(1.997)	(1.951)	2,4%
Outras despesas financeiras	(1.530)	(1.363)	12,3%	(2.606)	-41,3%	(5.702)	(4.336)	31,5%
Despesa financeira	**(22.152)**	**(22.748)**	**-2,6%**	**(23.148)**	**-4,3%**	**(65.295)**	**(68.818)**	**-5,1%**
Receitas de aplicações financeiras	1.426	2.905	-50,9%	1.101	29,5%	3.472	9.022	-61,5%
Variação monetária ativa e juros	5.766	(4.685)	-223,1%	(4.289)	-234,4%	9	(499)	-101,8%
Juros e atualizações sobre empréstimos	5.185	2.828	83,3%	3.866	34,1%	13.058	7.483	74,5%
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	579	3.882	-85,1%	356	62,6%	1.555	9.101	-82,9%
Outras receitas financeiras	618	70	782,9%	455	35,8%	2.490	4.514	-44,8%
Receita financeira	**13.574**	**5.000**	**171,5%**	**1.489**	**811,6%**	**20.584**	**29.621**	**-30,5%**
Resultado Financeiro	**(8.578)**	**(17.748)**	**-51,7%**	**(21.659)**	**-60,4%**	**(44.711)**	**(39.197)**	**14,1%**

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Diferido	1.778	2.491	-28,6%	1.218	46,0%	4.106	5.772	-28,9%
Do exercício	(1.222)	(3.048)	-59,9%	(2.500)	-51,1%	(8.356)	(10.676)	-21,7%
Imposto de renda e contribuição social	**556**	**(557)**	**-199,8%**	**(1.282)**	**-143,4%**	**(4.250)**	**(4.904)**	**-13,3%**

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 3T18 com perda de R$ 73 milhões, redução de 48% em relação à perda de R$ 142 milhões apurada no 3T17. Dado a Receita Líquida negativa no período, a **Margem Líquida** não é comparável com períodos anteriores. No acumulado do ano, o resultado líquido totaliza uma perda de R$ 213 milhões, redução de 38% em relação à perda de R$ 345 milhões apurada nos 9M17.



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A TECNISA encerrou o 3T18 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R$ 104 milhões, volume 7% superior ao registrado no mesmo período do ano anterior e 14% inferior ao registrado no 2T18.

O **Endividamento Líquido** consolidado encerrou o 3T18 em R$ 515 milhões, redução de 18% e 5%, respectivamente, em relação ao 3T17 e 2T18. Do **Endividamento Total**, R$ 409 milhões correspondem a **Dívidas Corporativas**, R$ 44 milhões a **Coobrigações** com cessão de recebíveis e R$ 167 milhões correspondem a dívidas de **Financiamento à Produção**.

A variação da dívida líquida no 3T18 resultou em uma geração de caixa de R$ 30 milhões. No entanto, cabe ressaltar que caso seja considerada a redução de R$ 8 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em R$ 38 milhões.

O indicador de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido subiu 2 p.p. em relação ao 2T18, para 61%. Já o indicador de Dívida Corporativa Líquida sobre Patrimônio Líquido (que exclui os financiamentos à produção) avançou 1 p.p. quando comparado ao trimestre anterior, encerrando o trimestre em 41%. Caso sejam excluídas as Coobrigações (as quais são auto liquidáveis com a realização dos recebíveis), o indicador fecharia o 3T18 em 36%.

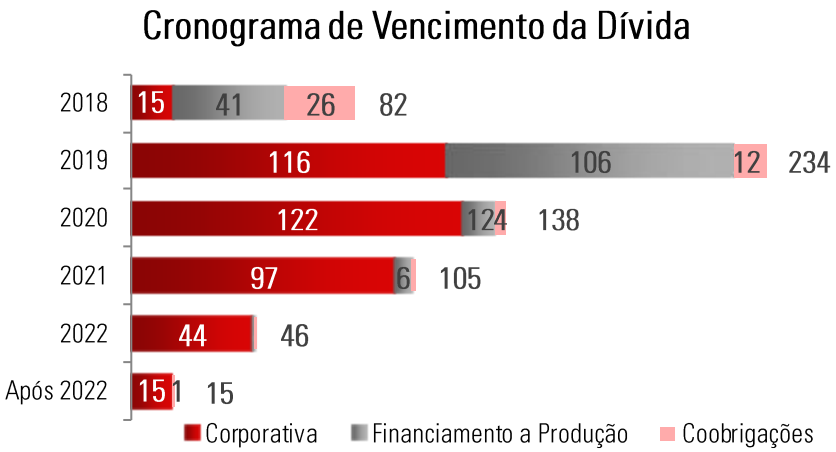
Cabe ressaltar que no 3T18 foi distribuído R$ 28 milhões em dividendos da SPE Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., detentora do bairro planejado Jardim das Perdizes, dos quais R$ 16 milhões parte TECNISA. Com a quitação da maior parte dos financiamentos à produção do projeto, as distribuições do excedente de caixa tendem a ficar mais frequentes.

Em 30 de setembro de 2018, a dívida líquida 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$ 85 milhões (dos quais R$ 49 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%), redução de 17% em relação aos R$ 102 milhões registrados no 2T18.

Endividamento	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Patrimônio líquido [1]	**848.702**	**1.244.255**	**-31,8%**	**923.638**	**-8,1%**	**848.702**	**1.244.255**	**-31,8%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	12.584	34.503	-63,5%	10.609	18,6%	12.584	34.503	-63,5%
Títulos e Valores Mobiliários	91.808	62.718	46,4%	110.507	-16,9%	91.808	62.718	46,4%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	**104.392**	**97.221**	**7,4%**	**121.116**	**-13,8%**	**104.392**	**97.221**	**7,4%**
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(43.855)	(8.138)	438,9%	(58.594)	-25,2%	(43.855)	(8.138)	438,9%
(-) Debêntures	(70.020)	(69.976)	0,1%	(69.887)	0,2%	(70.020)	(69.976)	0,1%
(-) Outras dívidas corporativas	(339.025)	(312.272)	8,6%	(364.790)	-7,1%	(339.025)	(312.272)	8,6%
Endividamento líquido (ex-SFH)	**(348.508)**	**(293.165)**	**18,9%**	**(372.155)**	**-6,4%**	**(348.508)**	**(293.165)**	**18,9%**
Endividamento líquido (ex-SFH) / Patrim. líquido	*41,1%*	*23,6%*	*17,5 p.p.*	*40,3%*	*0,8 p.p.*	*41,1%*	*23,6%*	*17,5 p.p.*
(-) Financiamento à produção	(166.838)	(339.824)	-50,9%	(172.722)	-3,4%	(166.838)	(339.824)	-50,9%
Endividamento líquido	**(515.346)**	**(624.851)**	**-17,5%**	**(544.877)**	**-5,4%**	**(515.346)**	**(624.851)**	**-17,5%**
Endividamento líquido / Patrim. líquido	*60,7%*	*50,9%*	*9,8 p.p.*	*59,0%*	*1,7 p.p.*	*60,7%*	*50,9%*	*9,8 p.p.*
Endividamento curto prazo	(189.172)	(326.109)	-42,0%	(199.900)	-5,4%	(189.172)	(326.109)	-42,0%
Endividamento longo prazo	(430.566)	(404.101)	6,5%	(466.093)	-7,6%	(430.566)	(404.101)	6,5%
Endividamento total	**(619.738)**	**(730.210)**	**-15,1%**	**(665.993)**	**-6,9%**	**(619.738)**	**(730.210)**	**-15,1%**
Endividamento total / Patrim. líquido	*73,0%*	*58,7%*	*14,3 p.p.*	*72,1%*	*0,9 p.p.*	*73,0%*	*58,7%*	*14,3 p.p.*
Geração (Consumo) de caixa ajustado [2]	**29.531**	**10.224**	**188,8%**	**28.666**	**3,0%**	**97.706**	**110.022**	**-11,2%**
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS [2]	**37.864**	**45.807**	**-17,3%**	**67.232**	**-43,68%**	**165.362**	**200.681**	**-17,6%**

[1] Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.
[2] Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R$ 150 milhões no 9M17 referente à integralização do aumento de capital aprovado em 2017.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

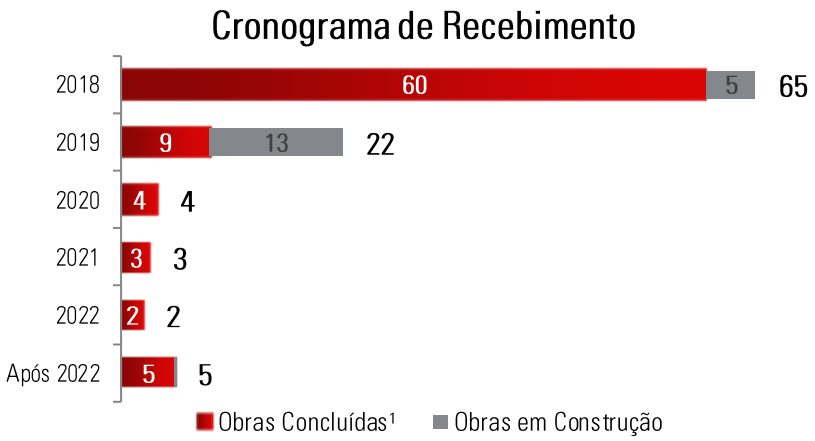


CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Em 30 de setembro de 2018, 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$ 21 milhões, dos quais R$ 12 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

Contas a Receber de Clientes	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*
Contas a receber de clientes ("on-balance")	94.949	224.990	-57,8%	147.654	-35,7%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(9)	(73)	-87,7%	-	n.a.
Provisão de créditos de liquidação duvidosa	(5.242)	(4.189)	25,1%	(5.242)	0,0%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	**89.698**	**220.728**	**-59,4%**	**142.412**	**-37,0%**
Contas a receber de clientes ("off-balance")	11.817	19.510	-39,4%	16.277	-27,4%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	**11.817**	**19.510**	**-39,4%**	**16.277**	**-27,4%**
Total contas a receber de clientes	**101.515**	**240.238**	**-57,7%**	**158.689**	**-36,0%**

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".

EVENTOS SUBSEQUENTES

No mês de outubro, foi liquidada a 6ª Emissão de Debêntures da TECNISA, no montante de R$62 milhões, cujos recursos foram utilizados para [i] amortizar R$ 38 milhões em dívidas de Financiamento à Produção; e [ii] o saldo para reforço de capital de giro da Companhia.

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T18

Apresentação em Português
(Tradução Simultânea)
9 de novembro – 6ª feira
12h30 – horário de Brasília
9h30 - 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	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*	9M18	9M17	*9M18 vs. 9M17*
Receita de imóveis vendidos	(31.019)	4.672	-763,9%	52.958	-158,6%	65.689	221.312	-70,3%
Receita de serviços prestados	4.910	9.140	-46,3%	7.224	-32,0%	31.068	22.671	37,0%
Receita operacional bruta	**(26.109)**	**13.812**	**-289,0%**	**60.182**	**-143,4%**	**96.757**	**243.983**	**-60,3%**
Impostos sobre as vendas	(237)	(1.326)	-82,1%	(2.407)	-90,2%	(6.178)	(6.296)	-1,9%
Receita operacional líquida	**(26.346)**	**12.486**	**-311,0%**	**57.775**	**-145,6%**	**90.579**	**237.687**	**-61,9%**
Custo das vendas e serviços	(5.666)	(30.572)	-81,5%	(64.924)	-91,3%	(126.551)	(320.026)	-60,5%
Custo dos imóveis vendidos	*(1.947)*	*(24.979)*	*-92,2%*	*(60.681)*	*-96,8%*	*(114.352)*	*(300.318)*	*-61,9%*
Custo dos serviços prestados	*(3.719)*	*(5.593)*	*-33,5%*	*(4.243)*	*-12,3%*	*(12.199)*	*(19.708)*	*-38,1%*
Lucro bruto	**(32.012)**	**(18.086)**	**77,0%**	**(7.149)**	**347,8%**	**(35.972)**	**(82.339)**	**-56,3%**
Margem bruta (%)	*121,5%*	*-144,9%*	*266,4 p.p.*	*-12,4%*	*133,9 p.p.*	*-39,7%*	*-34,6%*	*-5,1 p.p.*
Receitas (despesas) operacionais	(35.081)	(108.197)	-67,6%	(56.570)	-38,0%	(132.163)	(226.426)	-41,6%
Vendas	*(3.926)*	*(9.818)*	*-60,0%*	*(6.574)*	*-40,3%*	*(14.424)*	*(26.644)*	*-45,9%*
Gerais e administrativas	*(12.524)*	*(14.191)*	*-11,7%*	*(12.847)*	*-2,5%*	*(38.260)*	*(52.200)*	*-26,7%*
Honorários da administração	*(2.379)*	*(2.228)*	*6,8%*	*(2.366)*	*0,5%*	*(7.103)*	*(6.708)*	*5,9%*
Equivalência Patrimonial	*(9.643)*	*(4.264)*	*126,1%*	*8.636*	*-211,7%*	*(51)*	*(20.961)*	*-99,8%*
Outras receitas (despesas) operacionais	*(6.609)*	*(77.696)*	*-91,5%*	*(43.419)*	*-84,8%*	*(72.325)*	*(119.913)*	*-39,7%*
Resultado Financeiro	(8.578)	(17.748)	-51,7%	(21.659)	-60,4%	(44.711)	(39.197)	14,1%
Despesas financeiras	*(22.152)*	*(22.748)*	*-2,6%*	*(23.148)*	*-4,3%*	*(65.295)*	*(68.818)*	*-5,1%*
Receitas financeiras	*13.574*	*5.000*	*171,5%*	*1.489*	*811,6%*	*20.584*	*29.621*	*-30,5%*
Resultado operacional	**(75.671)**	**(144.031)**	**-47,5%**	**(85.378)**	**-11,4%**	**(212.846)**	**(347.962)**	**-38,8%**
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	**(75.671)**	**(144.031)**	**-47,5%**	**(85.378)**	**-11,4%**	**(212.846)**	**(347.962)**	**-38,8%**
Imposto de renda e contribuição social	556	(557)	-199,8%	(1.282)	-143,4%	(4.250)	(4.904)	-13,3%
Diferido	*1.778*	*2.491*	*-28,6%*	*1.218*	*46,0%*	*4.106*	*5.772*	*-28,9%*
Do exercício	*(1.222)*	*(3.048)*	*-59,9%*	*(2.500)*	*-51,1%*	*(8.356)*	*(10.676)*	*-21,7%*
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	**(75.115)**	**(144.588)**	**-48,0%**	**(86.660)**	**-13,3%**	**(217.096)**	**(352.866)**	**-38,5%**
Participação de minoritários	1.748	2.569	-32,0%	834	109,6%	4.231	7.423	-43,0%
Lucro líquido do período	**(73.367)**	**(142.019)**	**-48,3%**	**(85.826)**	**-14,5%**	**(212.865)**	**(345.443)**	**-38,4%**
Margem líquida (%)	*278,5%*	*-1137,4%*	*1415,9 p.p.*	*-148,6%*	*427,0 p.p.*	*-235,0%*	*-145,3%*	*-89,7 p.p.*

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

Balanço Patrimonial	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*
Ativo					
Circulante	**832.134**	**1.281.145**	**-35,0%**	**938.779**	**-11,4%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	12.584	34.503	-63,5%	10.609	18,6%
Títulos e Valores Mobiliários	38.470	11.672	229,6%	57.382	-33,0%
Contas a receber de clientes	74.816	193.387	-61,3%	118.381	-36,8%
Imóveis a comercializar	645.687	949.148	-32,0%	672.707	-4,0%
Despesas pagas antecipadamente	3.842	6.100	-37,0%	4.499	-14,6%
Impostos a recuperar	15.298	30.140	-49,2%	15.356	-0,4%
Outras contas a receber	41.437	56.195	-26,3%	59.845	-30,8%
Realizável a longo prazo	**411.822**	**448.391**	**-8,2%**	**398.887**	**3,2%**
Títulos e Valores Mobiliários	53.338	51.046	4,5%	53.125	0,4%
Contas a receber de clientes	14.882	27.341	-45,6%	24.031	-38,1%
Imóveis a comercializar	216.090	237.366	-9,0%	216.346	-0,1%
Partes Relacionadas	8.074	23.608	-65,8%	7.481	7,9%
Parceiro em Negócios	91.463	65.569	39,5%	71.042	28,7%
Participações em consórcios	72	19.724	-99,6%	72	0,0%
Outras contas a receber	27.903	23.737	17,6%	26.790	4,2%
Permanente	**798.446**	**826.083**	**-3,3%**	**823.227**	**-3,0%**
Investimentos	764.637	781.959	-2,2%	789.411	-3,1%
Imobilizado	5.187	10.133	-48,8%	3.727	39,2%
Intangível	28.622	33.991	-15,8%	30.089	-4,9%
Total do ativo	**2.042.402**	**2.555.619**	**-20,1%**	**2.160.893**	**-5,5%**

Balanço Patrimonial	3T18	3T17	*3T18 vs. 3T17*	2T18	*3T18 vs. 2T18*
Passivo					
Circulante	**567.744**	**687.672**	**-17,4%**	**564.508**	**0,6%**
Empréstimos e financiamentos	189.172	326.109	-42,0%	199.900	-5,4%
Fornecedores	17.238	18.001	-4,2%	15.369	12,2%
Impostos e contribuições a recolher	2.424	3.400	-28,7%	3.658	-33,7%
Salários e encargos a recolher	17.807	18.336	-2,9%	16.764	6,2%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.987	51.670	4,5%	51.735	4,4%
Partes Relacionadas	113.532	98.737	15,0%	106.065	7,0%
Parceiro em Negócios	25.142	24.951	0,8%	24.067	4,5%
Adiantamento de clientes	41.929	35.251	18,9%	44.794	-6,4%
Provisão para IR e CS	2.191	2.914	-24,8%	3.617	-39,4%
Impostos e contribuições diferidos	6.636	15.599	-57,5%	9.827	-32,5%
Aquisição de participação societária a pagar	26.201	26.128	0,3%	26.179	0,1%
Provisão para garantias	2.784	-	n.a.	3.082	-9,7%
Outras contas a pagar	68.701	66.576	3,2%	59.451	15,6%
Não circulante	**625.956**	**623.692**	**0,4%**	**672.747**	**-7,0%**
Empréstimos e financiamentos	430.566	404.101	6,5%	466.093	-7,6%
Adiantamento de clientes	6.750	11.107	-39,2%	10.706	-37,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	490	-100,0%	-	n.a.
Provisão para riscos	154.214	156.475	-1,4%	158.091	-2,5%
Provisão para garantias	3.379	11.653	-71,0%	4.100	-17,6%
Impostos e contribuições diferidos	1.320	2.205	-40,1%	1.995	-33,8%
Participação em consórcios	3.501	15.380	-77,2%	4.179	-16,2%
Outras contas a pagar	26.226	22.281	17,7%	27.583	-4,9%
Acionistas não controladores	**12.506**	**19.985**	**-37,4%**	**14.075**	**-11,1%**
Patrimônio líquido	**836.196**	**1.224.270**	**-31,7%**	**909.563**	**-8,1%**
Capital social	1.422.816	1.422.816	0,0%	1.422.816	0,0%
Reservas de lucros	-	158.368	-100,0%	-	n.a.
Lucros/Prejuízos acumulados	(362.284)	(345.443)	4,9%	(362.284)	0,0%
Prejuízos do período	(212.865)	-	n.a.	(139.498)	52,6%
Outros	(11.471)	(11.471)	0,0%	(11.471)	0,0%
Total do passivo e PL	**2.042.402**	**2.555.619**	**-20,1%**	**2.160.893**	**-5,5%**

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

Fluxo de Caixa	3T18	3T17
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**(75.671)**	**(144.031)**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	**15.933**	**89.683**
Depreciação	212	600
Amortização de ágios e deságios (líquido)	1.470	1.780
Baixa de imobilizado / intangível	323	2.501
Equivalência patrimonial	9.643	4.264
Juros e encargos financeiros liquidos	17.854	19.022
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2.088)	(2.671)
Provisões	(12.323)	60.104
Amortização de remensuração de investimento	842	4.083
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	**115.152**	**112.051**
Contas a receber	98.568	131.081
Títulos e valores mobiliários	20.119	33.837
Créditos diversos	18.408	(325)
Imóveis a comercializar	(14.449)	(18.253)
Despesas pagas antecipadamente	657	(50)
Impostos a recuperar	31	(100)
Outras contas a receber	(1.086)	(492)
Partes relacionadas	(12.486)	(27.915)
Participações em consórcios	(678)	222
Fornecedores	1.573	(8.975)
Impostos, contribuições e salários	(191)	(1.606)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.648)	(3.304)
Adiantamento de clientes	(6.821)	10.320
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.252	(4.496)
Outras contas a pagar	11.903	2.107
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	**55.414**	**57.703**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	(3)	(1.649)
Compras de imobilizado	(1.995)	(251)
Aumento (redução) dos investimentos	(1.469)	1
Dividendos recebidos	16.100	4.500
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	**12.633**	**2.601**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	-	38
Variação líquida dos empréstimos tomados	(46.151)	(26.144)
Juros pagos	(20.100)	(23.029)
Participação de acionistas não controladores em controladas	179	126
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	**(66.072)**	**(49.009)**
(Redução) aumento nas disponibilidades	**1.975**	**11.295**