

São Paulo, 08 de novembro de 2019.

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

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

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3), uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, que trabalha de forma integrada (incorporação, construção e intermediação de vendas), divulga hoje os resultados do terceiro trimestre de 2019 (3T19) e dos nove meses de 2019 (9M19), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

### **DESTAQUES**

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

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

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

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

## SUMÁRIO

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

## TECNISA EM NÚMEROS

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

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

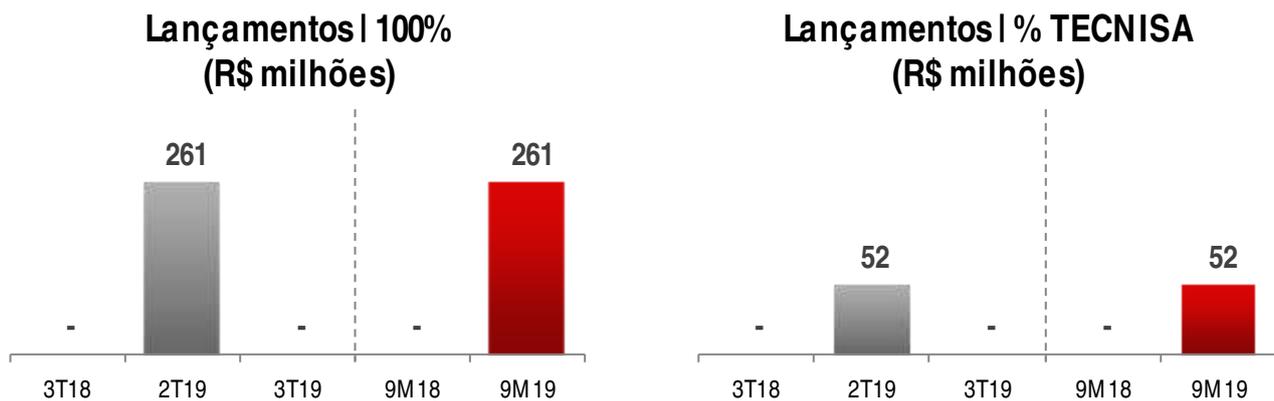
<sup>2</sup> Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R\$ 426.669 no 3T19 referente ao recursos líquidos recebidos no aumento de capital aprovado em julho de 2019.

## DADOS OPERACIONAIS

### LANÇAMENTOS

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

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



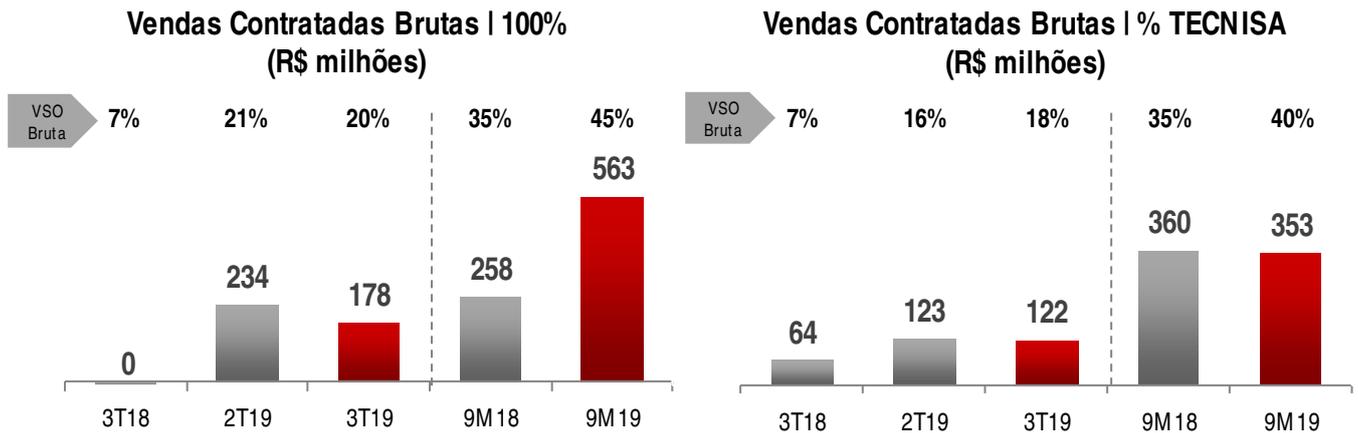
Lançamentos	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Empreendimentos Lançados	-	-	n.a.	3	-100,0%	3	-	n.a.
Unidades Lançadas	-	-	n.a.	544	-100,0%	544	-	n.a.
Área útil Lançada (m <sup>2</sup> )	-	-	n.a.	40.789	-100,0%	40.789	-	n.a.
VGV Lançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	260.611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

### VENDAS CONTRATADAS

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

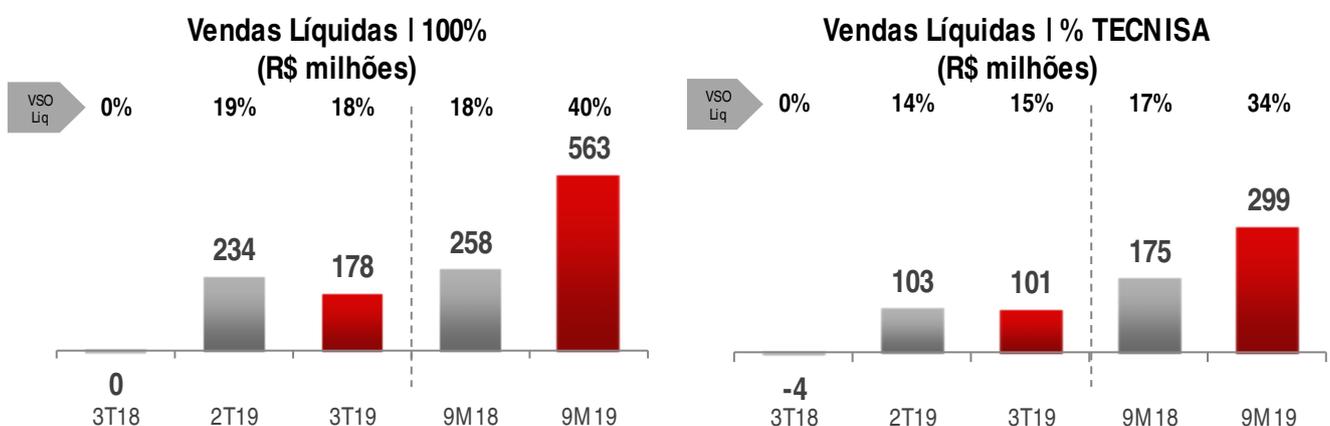
<sup>3</sup> VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).

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



Os **Distratos** somaram R\$ 21 milhões, representando uma redução de 69% em relação ao 3T18 e aumento de 5% em relação ao 2T19. A **Provisão para Distratos** no 3T19 totalizou R\$ 101 milhões, uma queda de 52% em relação ao 3T18 e de 26% em relação ao 2T19, reforçando a continuidade na tendência de queda no volume de distratos. Cabe ressaltar que as unidades distratadas retornam para o estoque para serem revendidas.

Dessa forma, as **Vendas Contratadas Líquidas**, parcela TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram R\$ 101 milhões no 3T19, uma melhora expressiva em relação ao 3T18, quando as vendas líquidas ficaram negativas em R\$ 4 milhões, e uma redução de 2% sobre o 2T19. A **VSO Líquida** no período foi de 15%, versus 0% e 14% no 3T18 e 2T19, respectivamente. No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Líquidas** somaram R\$ 299 milhões, que se compara a R\$ 175 milhões no mesmo período do ano anterior, representando um acréscimo de 71%.



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

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

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

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

## TECNISA VENDAS

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

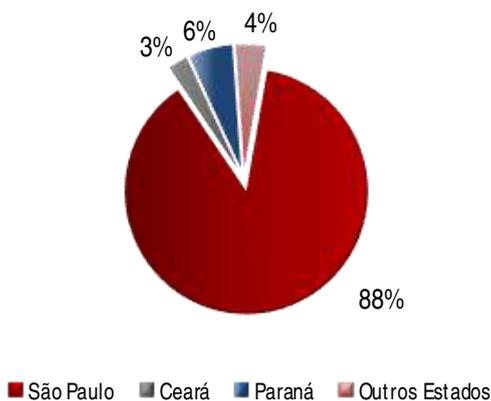
## CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

No 3T19, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R\$ 3.864 milhões, parcela TECNISA. A TECNISA não adquiriu nem alienou terrenos no período. Em 30 de setembro de 2019, R\$ 2.131 milhões da **Carteira de Terrenos**, participação TECNISA, referiam-se a terrenos do projeto Jardim das Perdizes, os quais estão bem alinhados à atual estratégia de atuação da Companhia, de focar suas operações no segmento residencial de média e alta renda na Região Metropolitana de São Paulo. Dessa forma, a Companhia buscará monetizar ativos localizados em regiões não estratégicas, sendo que os recursos gerados irão reforçar a liquidez e a estrutura de capital da Companhia, bem como parte será reinvestido no crescimento da operação paulista.

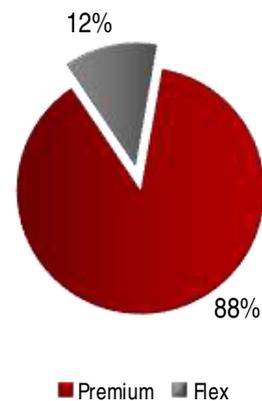
A Companhia pretende utilizar aproximadamente 50% dos recursos líquidos obtidos no aumento de capital para o crescimento das operações, incluindo a aquisição de novos terrenos. A estratégia será priorizar terrenos para projetos residenciais, com ciclo operacional curto, em bairros consolidados e com boa infraestrutura na Região Metropolitana de São Paulo, onde a Companhia acredita ser mais factível tirar proveito de sua forte reputação e reconhecimento de marca.

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

**Distribuição Geográfica (3T19)**



**Distribuição por Segmento (3T19)**



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



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

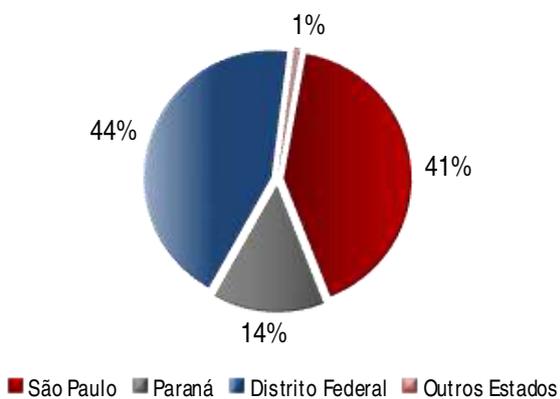
## ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

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

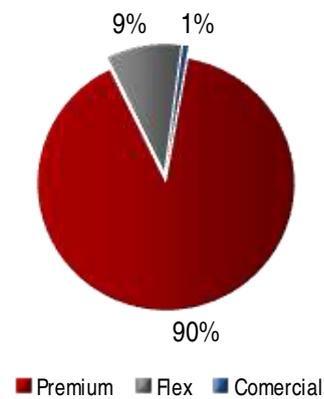
Em 30 de setembro de 2019, R\$ 154 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

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

**Distribuição Geográfica  
(3T19)**



**Distribuição por Segmento  
(3T19)**



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

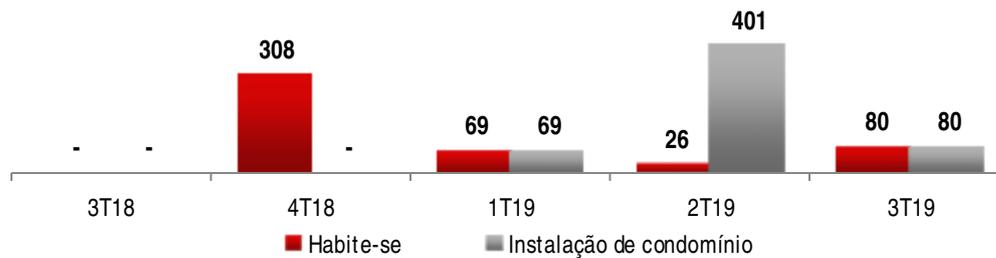
## ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

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

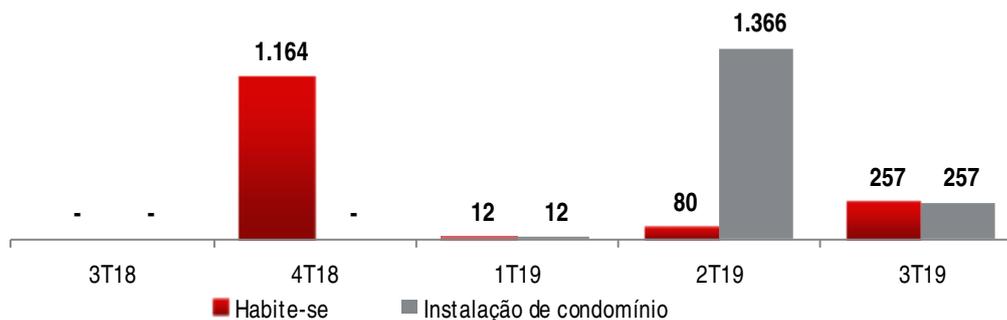
Entrega de Empreendimentos	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Empreendimentos concluídos	1	-	n.a.	1	0,0%	3	1	200,0%
Unidades entregues	257	-	n.a.	80	221,3%	349	76	359,2%
VGV entregue (R\$ mil) - % TECNISA	79.644	-	n.a.	25.903	207,5%	174.647	211.000	-17,2%

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

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



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



## REPASSE DE UNIDADES

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

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

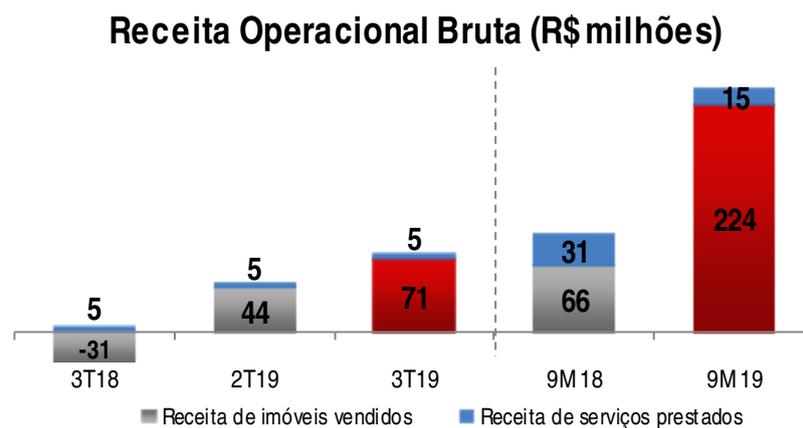
Repasso	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Unidades repassadas	312	410	-23,9%	359	-13,1%	987	1.700	-41,9%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	65.087	80.347	-19,0%	79.215	-17,8%	233.450	322.313	-27,6%

## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### RECEITA OPERACIONAL BRUTA

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

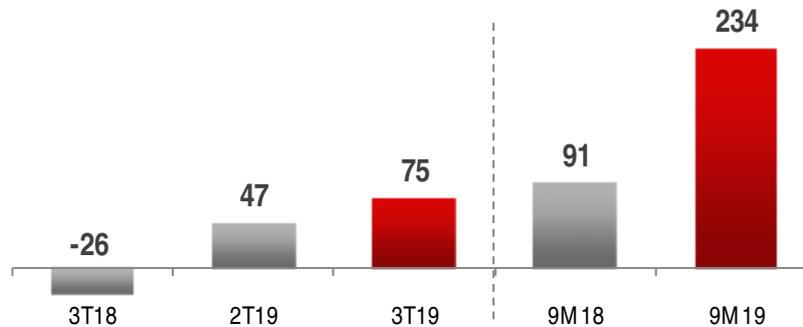
No acumulado do ano, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 239 milhões, um aumento de 147% se comparado ao 9M18.



### RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

## Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 30 de setembro de 2019, todas as obras em andamento estavam beneficiadas com o Regime Especial de Tributação (“RET”) de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%). Cabe ressaltar que o benefício do RET é originado pela submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

### CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

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

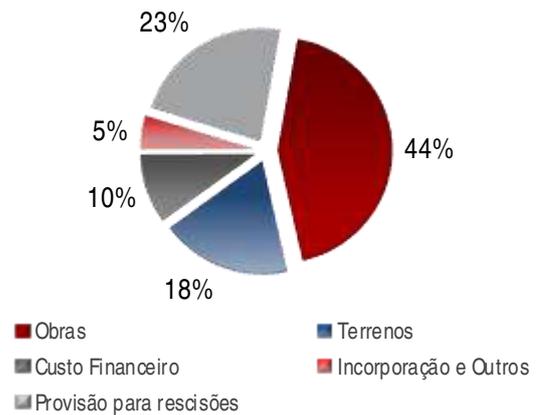
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 8 milhões negativos no 3T19, versus R\$ 2 milhões positivos reportados no 3T18 e R\$ 4 milhões negativos no 2T19.

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

### Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (3T19)



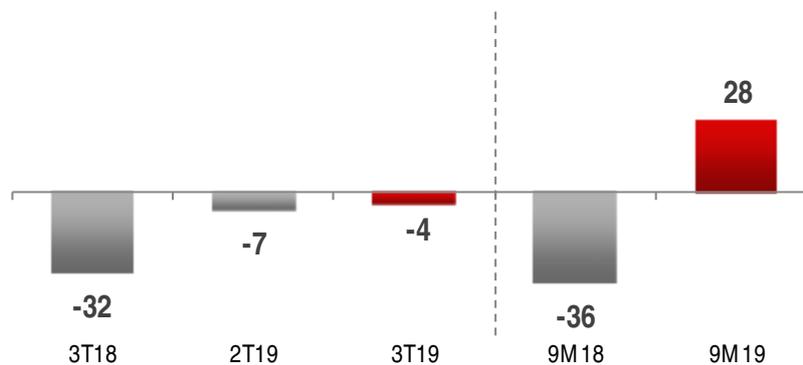
### Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (9M 19)



### LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

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

### Lucro/Prejuízo Bruto (R\$ milhões)



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

## RESULTADOS A APROPRIAR

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

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

## DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 3T19 foram de R\$ 5 milhões, representando 7% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 3T18 e no 2T19 foram de R\$ 4 milhões e R\$ 6 milhões, representando -15% e 12% da Receita Líquida, respectivamente. Além das despesas com publicidade e propaganda ocorridas no trimestre, as **Despesas com Vendas** contemplam os gastos com a manutenção e depreciação dos estandes de venda. No acumulado do ano, as **Despesas com Vendas** somam R\$ 14 milhões, em linha com os nove primeiros meses de 2018.

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

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

## DESPEAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

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

## EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

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

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

## OUTRAS RECEITAS (DESPEAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma despesa de R\$ 32 milhões no 3T19, representando -43% da Receita Líquida, contra despesa de R\$ 7 milhões no 3T18, que representou 25% da Receita Líquida e despesa de R\$ 106 milhões no 2T19 (-225% da Receita Líquida).

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

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

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

## EBITDA

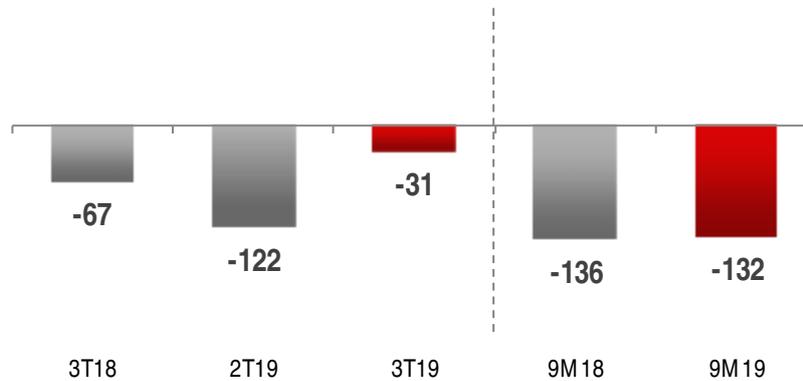
No 3T19 o **EBITDA**<sup>4</sup> totalizou um prejuízo de R\$ 40 milhões, com **Margem EBITDA** de -53%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um prejuízo de R\$ 65 milhões com margem de 247% no 3T18 e prejuízo de R\$ 126 milhões com margem de -267% no 2T19. A melhora observada na rubrica decorre,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

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

EBITDA	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Receita líquida	74.614	(26.346)	-383,2%	47.305	57,7%	234.347	90.579	158,7%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(53.381)	(75.671)	-29,5%	(143.848)	-62,9%	(197.531)	(212.846)	-7,2%
(-) Resultado financeiro	9.991	8.578	16,5%	15.684	-36,3%	36.967	44.711	-17,3%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	3.804	2.005	89,7%	1.827	108,2%	7.580	10.993	-31,0%
<b>EBITDA</b>	<b>(39.586)</b>	<b>(65.088)</b>	<b>-39,2%</b>	<b>(126.337)</b>	<b>-68,7%</b>	<b>(152.984)</b>	<b>(157.142)</b>	<b>-2,6%</b>
Margem EBITDA (%)	-53,1%	247,1%	-300,1 p.p.	-267,1%	214,0 p.p.	-65,3%	-173,5%	108,2 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	8.246	(2.073)	-497,8%	3.990	106,7%	20.639	21.018	-1,8%
(+) Stock options	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>(31.340)</b>	<b>(67.161)</b>	<b>-53,3%</b>	<b>(122.347)</b>	<b>-74,4%</b>	<b>(132.345)</b>	<b>(136.124)</b>	<b>-2,8%</b>
Margem EBITDA ajustada (%)	-42,0%	254,9%	-296,9 p.p.	-258,6%	216,6 p.p.	-66,5%	-150,3%	93,8 p.p.

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

### EBITDA Aj (R\$ milhões)



### RESULTADO FINANCEIRO

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

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

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

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

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

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

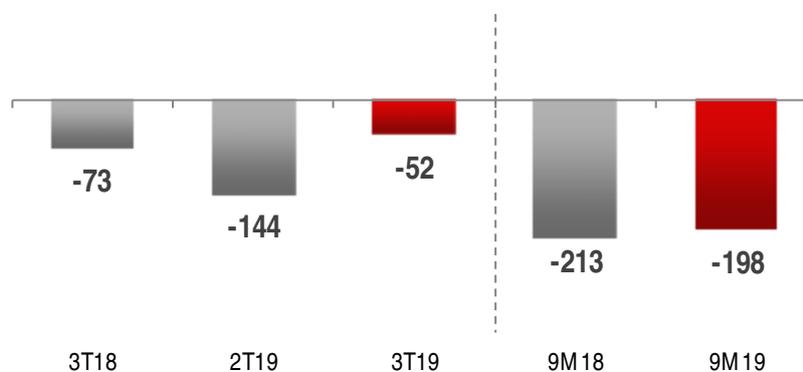
## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

## RESULTADO LÍQUIDO

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

### Resultado Líquido (R\$ milhões)



## POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

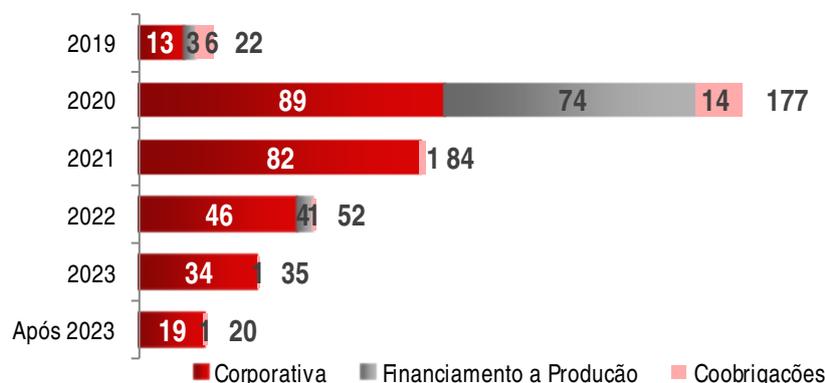
Em 30 de setembro de 2019, o caixa líquido nas SPEs Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. e JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do projeto Jardim das Perdizes e consolidadas pelo

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

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

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

### Cronograma de Vencimento da Dívida



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

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

## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Em 30 de setembro de 2019, o Contas a Receber de Clientes total nas SPEs Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. e JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do projeto Jardim das Perdizes e consolidadas pelo método da equivalência patrimonial, totalizava R\$ 35 milhões, dos quais R\$ 20 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

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

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



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

## **EVENTOS SUBSEQUENTES**

---

### **Aquisição de terrenos**

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

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

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

## TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T19

---

### **Apresentação em Português**

(Tradução Simultânea)

11 de novembro – 2ª feira

12h00 – horário de Brasília

10h00 - horário de Nova York

Telefone: +55 (11) 2188 0155

Código da *teleconferência*: TECNISA

Transmissão ao vivo pela Internet:

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

## CONTATO RI

---

Área de Relações com Investidores

Tel : +55 (11) 3708-1162

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

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

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

## ANEXOS

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, November 8, 2019.

## TECNISA S.A. – 3Q19 EARNINGS RELEASE

**TECNISA concluded its Capital Increase, with a net capitalization of R\$ 427 million. Gross Debt fell by 26% in the period, to R\$ 389 million. With a Cash position of R\$ 396 million at the end of 3Q19, the Company ended the quarter with a net cash position. Asset monetization resulted in Adjusted Cash Generation of R\$ 32 million in the quarter.**

TECNISA S.A. (B3: TCSA3), one of the largest residential developers in Brazil, operating with an integrated business model that includes development, construction and brokerage, announces today its results for the third quarter of 2019 (3Q19) and for the nine months of 2019 (9M19). The information contained herein is presented in accordance with Brazilian accounting standards, in Brazilian real (R\$), pursuant to Brazilian Corporate Law.

### HIGHLIGHTS

- ▶ In 3Q19 TECNISA did not **Launch** projects. As subsequent event, in October 12, 2019, the Company launched the *Houx Pinheiros* project, located in the city of São Paulo-SP, with a total Potential Sales Value (PSV) of R\$ 84 million, or R\$ 17 million considering TECNISA's share, having sold 100% of the units on a weekend. As a result, year-to-date launches amounted to a PSV of R\$ 344 million, of which R\$ 69 million represent the Company's interest, with an average of 79% of units sold by October, which demonstrates the recovery in demand for real estate in the city of São Paulo.
- ▶ **Gross Contracted Sales**, TECNISA's share, totaled R\$ 122 million in the quarter, up by 91% compared to 3Q18 and down by 1% compared to 2Q19. The sales pace – measured by the **Gross Sales-over-Supply** (SoS) ratio – reached **18%** in 3Q19, which is very significant, since concluded units represented 90% of sales in the quarter.
- ▶ **Cancellations** totaled R\$ 21 million, representing a reduction of 69% against 3Q18 and an increase of 5% in relation to 2Q19. Consequently, **Net Contracted Sales**, TECNISA's share and net of cancellations, amounted to **R\$ 101 million** in 3Q19, with a **Net Sales-over-Supply** (Net SoS) of **15%**, compared to Net Contracted Sales of - R\$ 4 million in 3Q18 and R\$ 103 million in 2Q19.
- ▶ In the quarter, the Company **delivered** the Flex Santana residential project, located in São Paulo-SP, corresponding to 257 units and a PSV of R\$ 80 million, TECNISA's share. This delivery officially marks the completion of all projects launched prior to 2019, allowing the Company to focus its engineering efforts on the new operational cycle.
- ▶ The low launch volume in recent years compromised the Company's revenues, reducing the dilution of fixed costs. This factor, added to tight gross margins of inventory outside São Paulo, resulted in the Company ending 3Q19 with a **loss of R\$ 52 million**.
- ▶ In July 2019, the Company successfully concluded its capital increase, which resulted in a net capitalization of R\$ 427 million. Part of the proceeds was used to reduce the gross debt, which fell by 26% in the period, to R\$ 389 million. This reduction led to a 2 p.p. drop in the average cost of debt, which ended the quarter at 10% p.a.<sup>1</sup>. With a cash position of R\$ 396 million at the end of 3T19, the Company ended the quarter with a net cash position, that is, with a cash position higher than its debt volume.

<sup>1</sup> For calculation of the average cost of debt, it was considered CDI at 6.40% p.a., TR at 0.00% p.a. and IPCA at 3.68% p.a. on June 30, 2019; and CDI at 5.00% p.a., TR at 0.00% p.a. and IPCA at 3.51% p.a. on June 30, 2019.

- ▶ Notwithstanding the Capital Increase, the Company continued with its monetization strategy, reaching an **Adjusted Cash Generation**, measured by the net debt variation, of **R\$ 22 million**. Considering the net debt reduction of R\$ 10 million from projects consolidated by the equity method, the **Total Adjusted Cash Generation** amounted to **R\$ 32 million**.
- ▶ As subsequent event, in October 2019, in line with its strategy of focusing on consolidated neighborhoods in the Metropolitan Region of São Paulo, the Company acquired a land plot in the Mooca neighborhood, with a PSV of R\$ 108 million, 100% TECNISA. Furthermore, the Company have advanced options/negotiations for the acquisition of land in Brooklin, Campo Belo, Jardins and Vila Romana neighborhoods, which, in total, amount to an additional PSV of, approximately, R\$ 613 million.

## INDEX

<b>1. TECNISA MAIN FIGURES .....</b>	<b>4</b>
<b>2. OPERATING PERFORMANCE .....</b>	<b>5</b>
<i>LAUNCHES .....</i>	<i>5</i>
<i>CONTRACTED SALES .....</i>	<i>5</i>
<i>TECNISA VENDAS.....</i>	<i>7</i>
<i>LAND BANK .....</i>	<i>7</i>
<i>INVENTORY AT MARKET VALUE.....</i>	<i>9</i>
<i>DEVELOPMENT DELIVERY .....</i>	<i>10</i>
<i>RECEIVABLE TRANSFERS .....</i>	<i>11</i>
<b>3. FINANCIAL PERFORMANCE.....</b>	<b>12</b>
<i>GROSS OPERATING REVENUE .....</i>	<i>12</i>
<i>NET OPERATING REVENUE.....</i>	<i>12</i>
<i>COST OF PROPERTIES SOLD AND SERVICES RENDERED.....</i>	<i>13</i>
<i>GROSS INCOME AND GROSS MARGIN .....</i>	<i>14</i>
<i>BACKLOG RESULTS .....</i>	<i>15</i>
<i>SELLING EXPENSES .....</i>	<i>15</i>
<i>GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES.....</i>	<i>16</i>
<i>EQUITY IN SUBSIDIARIES .....</i>	<i>16</i>
<i>OTHER OPERATING REVENUES (EXPENSES).....</i>	<i>16</i>
<i>EBITDA.....</i>	<i>17</i>
<i>FINANCIAL RESULTS .....</i>	<i>18</i>
<i>INCOME AND SOCIAL CONTRIBUTION TAXES.....</i>	<i>19</i>
<i>NET INCOME.....</i>	<i>19</i>
<i>CASH POSITION AND INDEBTEDNESS .....</i>	<i>20</i>
<i>TRADE ACCOUNTS RECEIVABLES.....</i>	<i>22</i>
<b>4. SUBSEQUENT EVENTS .....</b>	<b>23</b>
<b>5. 3Q19 EARNINGS CONFERENCE CALL .....</b>	<b>24</b>
<b>6. IR CONTACTS .....</b>	<b>24</b>
<b>7. APPENDIX .....</b>	<b>25</b>
<i>APPENDIX 1 – INCOME STATEMENT – TECNISA S.A. CONSOLIDATED (IN THOUSANDS OF REAIS) .....</i>	<i>25</i>
<i>APPENDIX 2 - BALANCE SHEET – TECNISA S.A. CONSOLIDATED (IN THOUSANDS OF REAIS) .....</i>	<i>26</i>
<i>APPENDIX 3 - CASH FLOW – TECNISA S.A. CONSOLIDATED (IN THOUSANDS OF REAIS).....</i>	<i>28</i>

## TECNISA MAIN FIGURES

Launches	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Developments launched	-	-	n.a.	3	-100.0%	3	-	n.a.
Units launched	-	-	n.a.	544	-100.0%	544	-	n.a.
Private area launched (m <sup>2</sup> )	-	-	n.a.	40,789	-100.0%	40,789	-	n.a.
PSV launched (R\$ '000) - 100%	-	-	n.a.	260,611	-100.0%	260,611	-	n.a.
PSV launched (R\$ '000) - % TECNISA	-	-	n.a.	52,122	-100.0%	52,122	-	n.a.
Contracted Sales	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Units sold	380	40	850.0%	390	-2.6%	1,011	591	71.1%
Private area sold (m <sup>2</sup> )	31,040	1,698	1728.2%	37,006	-16.1%	98,682	53,866	83.2%
Contracted sales (R\$ '000) - 100%	178,329	(451)	-39621.5%	234,182	-23.9%	562,860	258,423	117.8%
Contracted sales (R\$ '000) - % TECNISA	100,941	(4,212)	-2496.3%	102,752	-1.8%	298,917	175,067	70.7%
Land Bank	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Landbank (R\$ million) - 100%	5,981	6,768	-11.6%	5,967	0.2%	5,981	6,768	-11.6%
Landbank (R\$ million) - % TECNISA	3,864	4,642	-16.8%	3,861	0.1%	3,864	4,642	-16.8%
Financial Figures	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Net operating revenues	74,614	(26,346)	-383.2%	47,305	57.7%	234,347	90,579	158.7%
Adjusted gross income	3,901	(34,085)	-111.4%	(2,802)	-239.2%	49,042	(14,954)	-428.0%
Adjusted gross margin (%)	5.2%	129.4%	-124.1 p.p.	-5.9%	11.2 p.p.	20.9%	-16.5%	37.4 p.p.
Adjusted EBITDA	(31,340)	(67,161)	-53.3%	(122,347)	-74.4%	(132,345)	(136,124)	-2.8%
Adjusted EBITDA margin (%)	-42.0%	254.9%	-296.9 p.p.	-258.6%	216.6 p.p.	-56.5%	-150.3%	93.8 p.p.
Net income in the period	(52,054)	(73,367)	-29.0%	(144,140)	-63.9%	(198,292)	(212,865)	-6.8%
Net margin (%)	-69.8%	278.5%	-348.2 p.p.	-304.7%	234.9 p.p.	-84.6%	-235.0%	150.4 p.p.
Earnings per share (ex-treasury shares)	(0.1572)	(0.2215)	-29.0%	(0.4352)	-63.9%	(0.5987)	(0.6427)	-6.8%
Net backlog revenues	-	29,274	-100.0%	6,313	-100.0%	-	29,274	-100.0%
(-) Gross income to be recognized	-	8,480	-100.0%	1,775	-100.0%	-	8,480	-100.0%
Backlog margin, net of taxes on sales (%)	0.0%	29.0%	-29.0 p.p.	28.1%	-28.1 p.p.	n.a.	29.0%	n.a.
Indebtedness	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
<b>Shareholders' Equity <sup>(1)</sup></b>	<b>1,008,128</b>	<b>848,702</b>	<b>18.8%</b>	<b>636,162</b>	<b>58.5%</b>	<b>1,008,128</b>	<b>848,702</b>	<b>18.8%</b>
Cash and cash equivalents	231,912	12,584	1742.9%	4,269	5332.5%	231,912	12,584	1742.9%
Financial assets	163,810	91,808	78.4%	82,647	98.2%	163,810	91,808	78.4%
<b>Cash, cash equivalents and financial assets</b>	<b>395,722</b>	<b>104,392</b>	<b>279.1%</b>	<b>86,916</b>	<b>355.3%</b>	<b>395,722</b>	<b>104,392</b>	<b>279.1%</b>
(-) Guarantor of Assigned Receivables	(24,431)	(43,855)	-44.3%	(37,444)	-34.8%	(24,431)	(43,855)	-44.3%
(-) Debentures	(77,108)	(70,020)	10.1%	(95,880)	-19.6%	(77,108)	(70,020)	10.1%
(-) Other corporate debts	(206,083)	(339,025)	-39.2%	(292,580)	-29.6%	(206,083)	(339,025)	-39.2%
<b>Net cash (debt) [ex-SFH]</b>	<b>88,100</b>	<b>(348,508)</b>	<b>-125.3%</b>	<b>(338,988)</b>	<b>-126.0%</b>	<b>88,100</b>	<b>(348,508)</b>	<b>-125.3%</b>
Net cash (debt) [ex-SFH] / Shareholders' equity	8.7%	-41.1%	49.8 p.p.	-53.3%	62.0 p.p.	8.7%	-41.1%	49.8 p.p.
(-) Production finance	(81,302)	(166,838)	-51.3%	(102,485)	-20.7%	(81,302)	(166,838)	-51.3%
<b>Net cash (debt)</b>	<b>6,798</b>	<b>(515,346)</b>	<b>-101.3%</b>	<b>(441,473)</b>	<b>-101.5%</b>	<b>6,798</b>	<b>(515,346)</b>	<b>-101.3%</b>
Net cash (debt) / Shareholders' equity	0.7%	-60.7%	61.4 p.p.	-69.4%	70.1 p.p.	0.7%	-60.7%	61.4 p.p.
<b>Adjusted cash (burn) generation <sup>(2)</sup></b>	<b>21,602</b>	<b>29,531</b>	<b>-26.8%</b>	<b>9,666</b>	<b>123.5%</b>	<b>104,674</b>	<b>97,706</b>	<b>7.1%</b>
<b>Adjusted cash (burn) generation without IFRS <sup>(2)</sup></b>	<b>31,745</b>	<b>37,864</b>	<b>-16.2%</b>	<b>16,218</b>	<b>95.7%</b>	<b>148,815</b>	<b>165,362</b>	<b>-10.0%</b>

<sup>1</sup> Equity shareholder includes minority interest

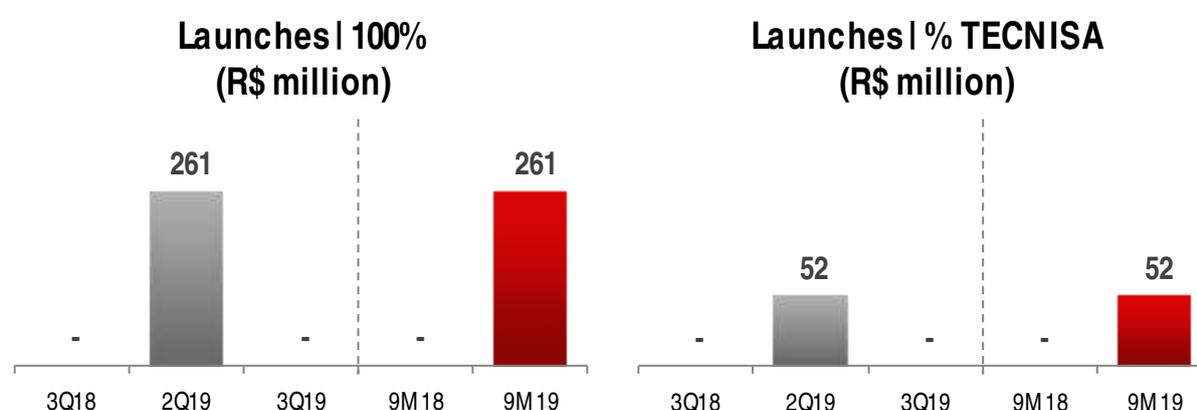
<sup>2</sup> Cash Generation, measured by the net debt variation, adjusted by R\$ 426,669 in 3Q19 referring to the net proceeds from the capital increase approved in July 2019.

## OPERATING PERFORMANCE

### LAUNCHES

In 3Q19, TECNISA did not **Launch** projects. Year to date, launches amounted to R\$ 261 million, of which R\$ 52 million represent TECNISA's stake. Until October 31<sup>st</sup>, [i] Araribá Home Resort; [ii] Jardim Botânico (1st phase); and [iii] Jardim Vista Bella projects had sold 83%, 61% and 67% of units, respectively.

As subsequent event, in October the Company launched the **Houx Pinheiros** project, with a PSV of R\$ 84 million, or R\$ 17 million considering TECNISA's share, having sold 100% of the units in a weekend. The launching sales performance demonstrates the recovery in the real estate demand in the city of São Paulo.



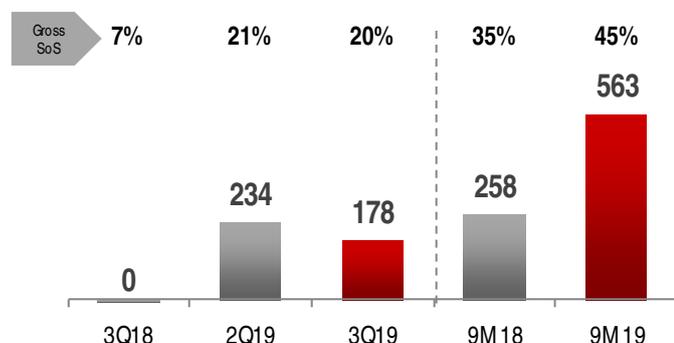
Launches	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Developments launched	-	-	n.a.	3	-100.0%	3	-	n.a.
Units launched	-	-	n.a.	544	-100.0%	544	-	n.a.
Private area launched (m <sup>2</sup> )	-	-	n.a.	40,789	-100.0%	40,789	-	n.a.
PSV launched (R\$ '000) - 100%	-	-	n.a.	260,611	-100.0%	260,611	-	n.a.
PSV launched (R\$ '000) - % TECNISA	-	-	n.a.	52,122	-100.0%	52,122	-	n.a.

### CONTRACTED SALES

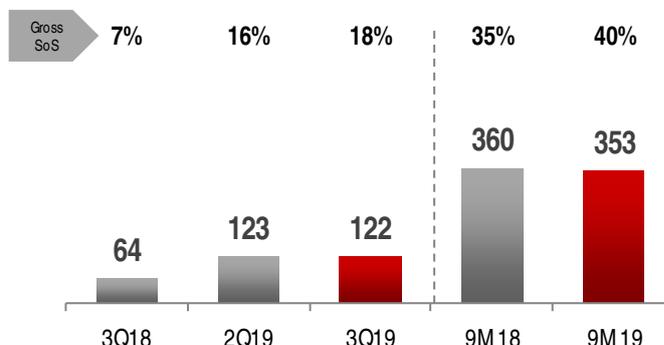
**Gross Contracted Sales**, TECNISA's share, totaled R\$ 122 million in the quarter, an increase of 91% when compared to 3Q18 and a reduction of 1% in relation to 2Q19. The sales pace, measured by the **Gross Sales-over-Supply (SoS)**<sup>1</sup> ratio, reached 18% in 3Q19, a significant figure when considering concluded units sales represented 90% of total sales in the quarter. It is worth mentioning that the Taguá Life Center project sales amounted to R\$ 27 million during the period. Since August 2019, this project has been contributing to the sales performance, after a hiatus of almost 4 years for obtaining the Occupancy Permit ("Habite-se"). Year to date, **Net Contracted Sales** totaled R\$ 353 million, a reduction of 2% in relation to 9M18.

<sup>1</sup> SoS = Contracted Sales / (Initial Inventory + Launches in the Period)

**Gross Contracted Sales | 100%**  
(R\$ million)



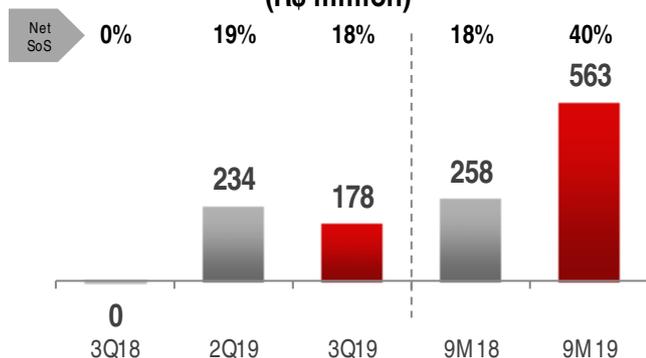
**Gross Contracted Sales | % TECNISA**  
(R\$ million)



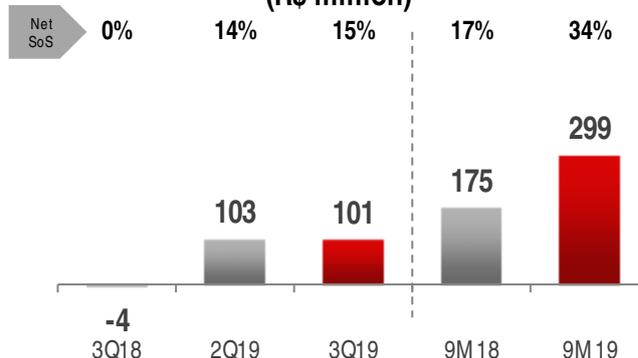
**Cancellations** totaled R\$ 21 million in the quarter, representing a reduction of 69% over the 3Q18 and an increase of 5% compared to 2Q19. **Provision for Cancellations** stood at R\$ 101 million, a decrease of 52% compared to 3Q18 and of 26% over 2Q19, a continuity on the downward trend in client cancellation volumes. It is worth noting canceled units return to inventory to be re-sold.

Thus, **Net Contracted Sales**, TECNISA's share and net of cancellations, totaled R\$ 101 million in 3Q19, a significant improvement compared to 3Q18, when net sales were negative at R\$ 4 million, and a reduction of 2% over 2Q19. **Net SoS** in the period stood at 15%, versus 0% and 14% in 3Q18 and 2Q19, respectively. Over the nine months of 2019, **Net Contracted Sales** amounted to R\$ 299 million, which compares to R\$ 175 million in the same period of the previous year, representing an increase of 71%.

**Net Contracted Sales | 100%**  
(R\$ million)



**Net Contracted Sales | % TECNISA**  
(R\$ million)



### Contracted Sales Breakdown (R\$ million)

3Q19	Gross Sales	Cancellations	Net Sales
Under Construction	13	0	12
Concluded	110	-21	89
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>-21</b>	<b>101</b>

The table below shows TECNISA's **Contracted Sales** breakdown.

Contracted Sales	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Gross sales (R\$ '000) - 100%	206,302	82,565	149.9%	258,034	-20.0%	629,705	502,227	25.4%
Gross sales (R\$ '000) - 100%	122,262	64,037	90.9%	123,072	-0.7%	352,989	360,262	-2.0%
Cancellations (R\$ '000) - % TECNISA	(27,973)	(83,016)	-66.3%	(23,852)	17.3%	(66,845)	(243,803)	-72.6%
Cancellations (R\$ '000) - % TECNISA	(21,321)	(68,250)	-68.8%	(20,320)	4.9%	(54,071)	(185,195)	-70.8%
Units sold	380	40	850.0%	390	-2.6%	1,011	591	71.1%
Private area sold (m <sup>2</sup> )	31,040	1,698	1728.2%	37,006	-16.1%	98,682	53,866	83.2%
Contracted sales (R\$ '000) - 100%	178,329	(451)	-39621.5%	234,182	-23.9%	562,860	258,423	117.8%
Contracted sales (R\$ '000) - % TECNISA	100,941	(4,212)	-2496.3%	102,752	-1.8%	298,917	175,067	70.7%
Units sold - Premium	244	52	369.2%	165	47.9%	593	339	74.9%
Private area sold (m <sup>2</sup> ) - Premium	22,974	5,950	286.1%	23,540	-2.4%	74,175	41,811	77.4%
Contracted sales (R\$ '000) - 100% - Premium	137,149	20,929	555.3%	167,386	-18.1%	441,396	208,233	112.0%
Contracted sales (R\$ '000) - % TECNISA - Premium	88,439	16,959	421.5%	77,577	14.0%	250,099	129,131	93.7%
Units sold - Flex	136	(12)	-1233.3%	225	-39.6%	418	252	65.9%
Private area sold (m <sup>2</sup> ) - Flex	8,067	(4,252)	-289.7%	13,466	-40.1%	24,506	12,056	103.3%
Contracted sales (R\$ '000) - 100% - Flex	41,180	(21,380)	-292.6%	66,796	-38.3%	121,464	50,191	142.0%
Contracted sales (R\$ '000) - % TECNISA - Flex	12,502	(21,172)	-159.1%	25,175	-50.3%	48,818	45,936	6.3%

## TECNISA VENDAS

TECNISA in-house brokerage team, composed of 193 brokers, accounted for 73% of overall sales in the quarter. In addition to the reduction in brokerage expenses, in relation to sales made through outsourced brokers, the in-house brokerage team ensures to the Company a better sales velocity of units in inventory and provides real estate intelligence for anticipating consumption trends and better pricing of products.

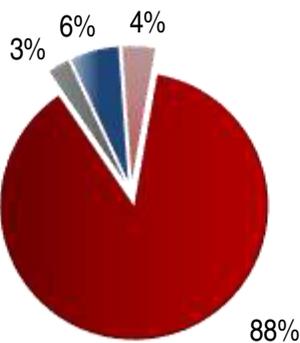
## LAND BANK

In 3Q19, the Company's **Land Bank** Portfolio registered a Potential Sales Value (PSV) of R\$ 3,864 million, TECNISA's share. The Company did not buy nor sell any land plots in the period. On September 30, 2019, R\$ 2,131 million of the **Land Bank**, TECNISA's share, concern land of the *Jardim das Perdizes* project, which is well aligned with the Company's current strategy to focus its operations on the medium and high-income residential segments in the Metropolitan Region of São Paulo. Therefore, the Company will seek to monetize assets located in non-strategic regions, using the proceeds to reinforce its liquidity and capital structure, as well as to reinvest in the growth of the operations in São Paulo.

The Company intends to use approximately 50% to the net proceeds of the capital increase to invest in the growth of the operations, including land bank acquisition. The strategy is to prioritize lands for residential projects, with short operational cycle, in consolidated neighborhoods with well-established infrastructure in the Metropolitan Region of São Paulo, where the Company believes it is feasible to make the most of its strong reputation and brand recognition.

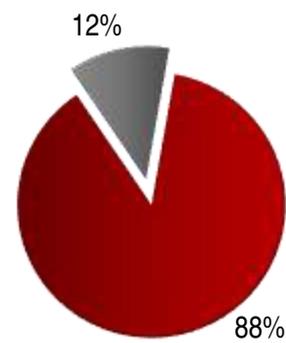
As a subsequent event, in October 2019, the Company acquired a land located in the Mooca neighborhood, city of São Paulo, state of São Paulo, with a potential PSV of R\$ 108 million, being 100% TECNISA. Furthermore, the Company have advanced options/negotiations for the acquisition of land in Brooklin, Campo Belo, Jardins and Vila Romana neighborhoods, which, in total, amount to an additional PSV of, approximately, R\$ 613 million

### Geographical Breakdown (3Q19)



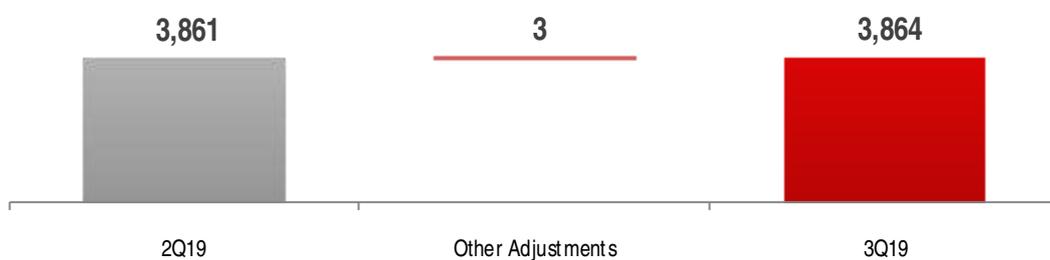
■ São Paulo ■ Ceará ■ Paraná ■ Other States

### Segment Breakdown (3Q19)



■ Premium ■ Flex

### Land bank evolution (R\$ Million)



At the end of 3Q19, 76% of the **Land Bank**, TECNISA share, had been acquired in cash, 19% through swaps and the remaining through hybrid structures of cash and swaps.

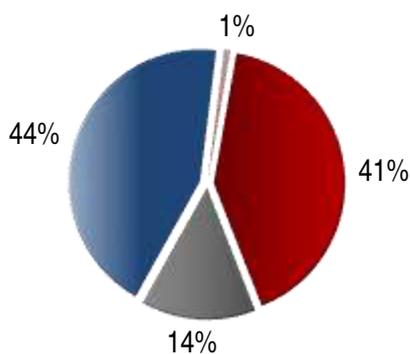
## INVENTORY AT MARKET VALUE

TECNISA ended 3Q19 with an **Inventory at Market Value** of R\$ 833 million, out of which R\$ 569 million related to TECNISA's interest. This figure represents a decrease of 40% in relation to the 3Q18 and it's -15% lower over the 2Q19. The concluded unit inventory is equivalent to 96% of the total.

On September 30, 2019, R\$ 154 million of the **Inventory at Market Value**, TECNISA's share, pertain to units of the *Jardim das Perdizes* project.

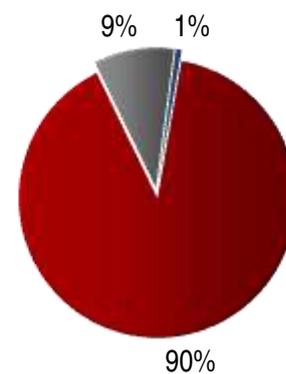
As explained in the section "Contracted Sales", at the end of 3Q19, the Company had a PSV of R\$ 101 million in **Provision for Cancellations**, not included in the inventory abovementioned, which will be added to inventory value to be re-sold as soon as the cancellation is executed.

**Geographical Breakdown  
(3Q19)**



■ São Paulo ■ Paraná ■ Brasília ■ Other States

**Segment Breakdown  
(3Q19)**



■ Premium ■ Flex ■ Comercial

3Q19	R\$ M M 100%	V.A. (%)	R\$ M M % TECNISA	V.A. (%)	Private area (m <sup>2</sup> )	V.A. (%)	Units	V.A. (%)
Units in inventory	832.6	100.0%	568.6	100.0%	153,409	100.0%	1,890	100.0%
2019 Launches	121.8	14.6%	24.4	4.3%	20,679	13.5%	360	19.0%
2018 Launches	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
2017 Launches	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
2016 Launches	35.4	4.3%	30.2	5.3%	32,828	21.4%	97	5.1%
2015 Launches	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
2014 Launches	84.1	10.1%	43.7	7.7%	8,922	5.8%	122	6.5%
2013 Launches	216.3	26.0%	122.3	21.5%	22,602	14.7%	166	8.8%
2012 Launches	66.6	8.0%	63.5	11.2%	9,699	6.3%	194	10.3%
2011 Launches	66.1	7.9%	44.6	7.8%	11,205	7.3%	81	4.3%
2010 Launches	229.7	27.6%	228.8	40.2%	45,005	29.3%	850	45.0%
2009 Launches	0.6	0.1%	0.6	0.1%	175	0.1%	3	0.2%
2008 Launches	2.6	0.3%	2.4	0.4%	476	0.3%	3	0.2%
Launches before 2008	9.5	1.1%	8.2	1.5%	1,817	1.2%	14	0.7%
Concluded	710.8	85.4%	544.3	95.7%	132,730	86.5%	1,530	81.0%
Under construction	24.4	2.9%	4.9	0.9%	3,167	2.1%	19	1.0%
Launched	97.4	11.7%	19.5	3.4%	17,513	11.4%	341	18.0%

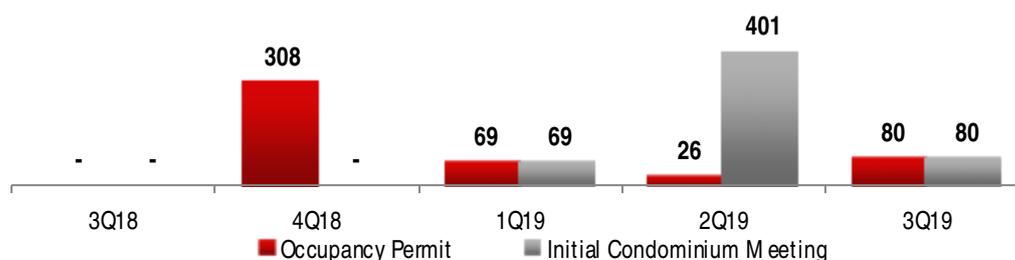
## DEVELOPMENT DELIVERY

The Company **delivered** one development in 3Q19, the Flex Santana residential project, located in São Paulo, state of São Paulo, corresponding to 257 units and a PSV of R\$ 80 million, TECNISA's share. This delivery officially marks the completion of all projects launched prior to 2019, allowing the Company to focus its engineering efforts on the new operational cycle. Year to date, deliveries totaled R\$ 175 million.

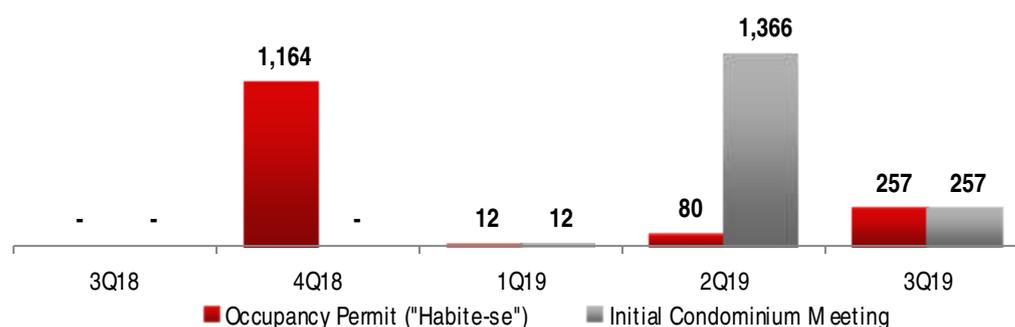
Developments Conclusion	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Developments concluded	1	-	n.a.	1	0.0%	3	1	200.0%
Delivered units	257	-	n.a.	80	221.3%	349	76	359.2%
Delivered PSV (R\$ '000) - % TECNISA	79,644	-	n.a.	25,903	207.5%	174,647	211,000	-17.2%

In order to present a better picture of the project conclusions, the following chart shows the reconciliation of deliveries in recent quarters pursuant to the criteria set forth in the Occupancy Permit ("Habite-se") and Initial Condominium Meeting.

### Deliveries Comparative "Occupancy Permit vs. Initial Condo Meeting" PSV % TCSA



### Deliveries Comparative "Occupancy Permit vs. Initial Condo Meeting" Units delivered



## RECEIVABLE TRANSFERS

In 3Q19, 312 units were transferred to financial institutions, corresponding to R\$ 65 million, which represented a 19% decrease when compared to 3Q18 and an 18% decrease over 2Q19. The lower volume of transfers compared to previous quarters stemmed from [i] the greater contribution of sales from launches, as well as [ii] the granting of credit to clients with the maintenance of the accounts receivables balances, with no securitization, as an alternative for enhancing the cash profitability.

The stated **Receivables Transfer** amount refers to the debt balance or the number of units settled in the period or transferred to the financial institutions after the conclusion of the projects, having no reconciliation with the historic PSV of units. As a result, effects such as [i] installments received throughout the construction period; [ii] direct financing with TECNISA; [iii] units in inventory; or even [iv] units given to the former land owner as payment (swaps) may affect the comparison.

Receivables transfer	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Units transferred to finance agents	312	410	-23.9%	359	-13.1%	987	1,700	-41.9%
Debt balance transferred to finance agents (R\$' 000)	65,087	80,347	-19.0%	79,215	-17.8%	233,450	322,313	-27.6%

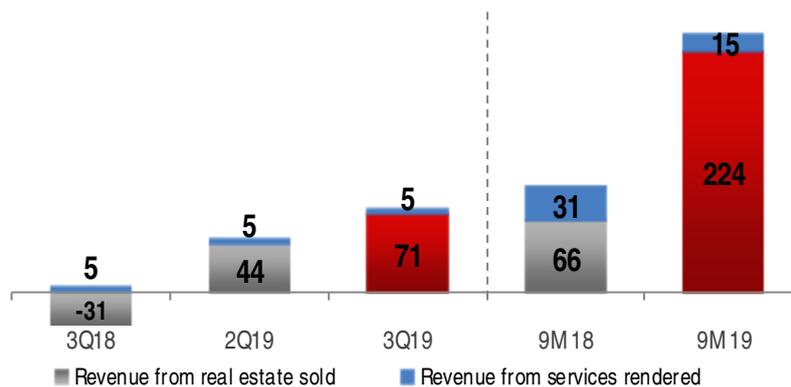
## FINANCIAL PERFORMANCE

### GROSS OPERATING REVENUE

**Gross Operating Revenue** from real estate sold and services rendered was R\$ 76 million in 3Q19, a significant improvement over 3Q18, when the figure was negative at R\$ 31 million due to higher cancellations in relation to sales; and an increase of 57% compared to 2Q19, justified by higher sales volume of projects accounted for by the consolidation method, with particular emphasis on the Taguá Life Center project. The National Construction Cost Index (INCC), which adjusts the work in progress receivable portfolio, totaled 1.90% in 3Q19, versus 0.73% in 2Q19 and 1.74% in 3Q18.

Year to date, Gross Operating Revenue reached R\$ 239 million, an increase of 147% compared to 9M18.

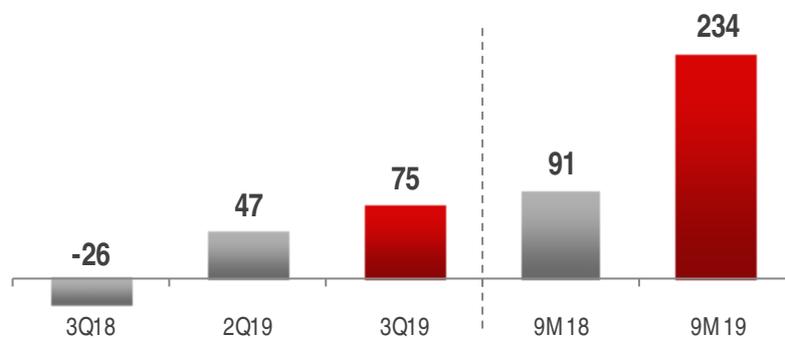
#### Gross Operating Revenue (R\$ million)



### NET OPERATING REVENUE

In 3Q19, **Net Revenue** was R\$ 75 million, a substantial improvement compared to 3Q18, when net operating revenue was negative at R\$ 26 million, and 58% higher compared to 2Q19. Over the nine months of 2019, this item totaled R\$ 234 million, compared to R\$ 91 million over the same period of the previous year, representing an improvement of 159%. The main reasons for the variations were explained in the section “Gross Operating Revenue”.

## Net Operating Revenue (R\$ million)



On September 30, 2019, all projects under construction benefitted from the Special Tax Regime (“RET”) of 4.00% over revenue (PIS/COFINS tax rate of 2.08% and Income and Social Contribution tax rate of 1.92%). It is worth noting the benefit of RET comes from projects being submitted to the “*Patrimônio de Afetação*” system.

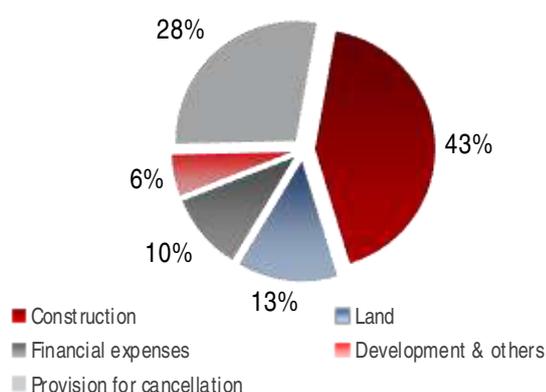
### COST OF PROPERTIES SOLD AND SERVICES RENDERED

**Cost of Properties Sold and Services Rendered** in 3Q19 was R\$ 79 million, which compares to R\$ 6 million reported in 3Q18 and R\$ 54 million reported in 2Q19. The increase derived from higher sales volume from projects accounted for by the consolidation method. It is worth stating that, since 1Q19, the accounting criteria of the provision for client cancellation comply with the rules set forth by the Brazilian Securities and Exchange Commission in the instruction *Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº02/2018*. This provision used to be accounted for under Other Operating Revenues (Expenses); however, currently it must be recorded directly in Operating Revenue and Costs of Real Estate Sold. Year to date, **Cost of Properties Sold and Services Rendered** amounted to R\$ 206 million, an increase of 63% compared to the same period of the previous year.

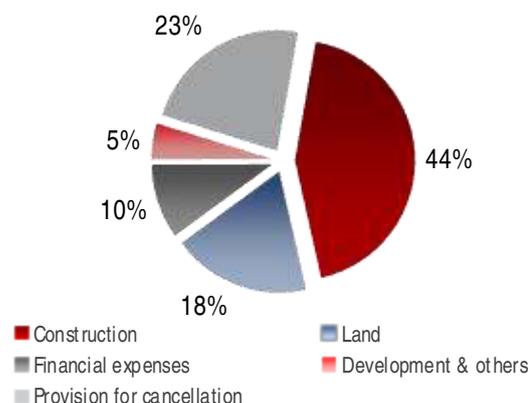
Financial expenses recognized as **Cost of Properties Sold** (corporate debt and project financing) amounted to R\$ 8 million in 3Q19, versus -R\$ 2 million reported in 3Q18 and R\$ 4 million in 2Q19.

Cost of Real Estate Sold & Services Rendered	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Land	(10,493)	429	-2545.8%	(3,528)	197.4%	(38,007)	(23,886)	59.1%
Construction	(33,601)	(6,594)	409.5%	(27,383)	22.7%	(90,009)	(72,813)	23.6%
Financial expenses	(8,246)	2,073	-497.8%	(3,990)	106.7%	(20,639)	(21,018)	-1.8%
Development & others	(4,401)	(1,574)	179.7%	(3,274)	34.4%	(9,918)	(8,834)	12.3%
Provision for cancellation	(22,219)	-	n.a.	(15,922)	39.5%	(47,373)	-	n.a.
<b>Cost of Real Estate Sold &amp; Services Rendered</b>	<b>(78,959)</b>	<b>(5,666)</b>	<b>1293.6%</b>	<b>(54,097)</b>	<b>46.0%</b>	<b>(205,944)</b>	<b>(126,551)</b>	<b>62.7%</b>

### Cost of Properties Sold & Services Rendered (3Q19)



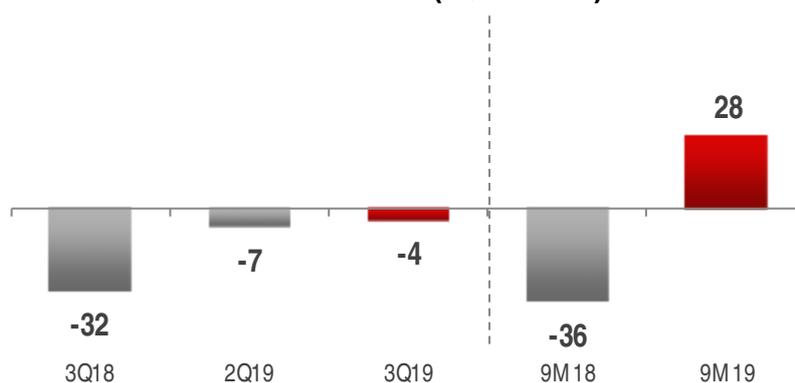
### Cost of Properties Sold & Services Rendered (9M 19)



## GROSS INCOME AND GROSS MARGIN

In 3Q19, **Gross Income** totaled a loss of R\$ 4 million versus a Gross Loss of R\$ 32 million in 3Q18 and a Gross Loss of R\$ 7 million in 2Q19. **Gross Margin** came in at -6% in the quarter, 9 p.p. higher than 2Q19 and not comparable with 3Q18 given the negative net revenue in that period. The profitability improvement is due, mainly, to lower need for discounts to increase inventory liquidity. Year to date, the Company totaled a Gross Profit of R\$ 28 million, with Gross Margin of 12%.

### Gross Income (R\$ million)



Gross Income and Adjusted Gross Margin	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Net revenues	74,614	(26,346)	-383.2%	47,305	57.7%	234,347	90,579	158.7%
Gross income	(4,345)	(32,012)	-86.4%	(6,792)	-36.0%	28,403	(35,972)	-179.0%
(+) Financial expenses on COGS	8,246	(2,073)	-497.8%	3,990	106.7%	20,639	21,018	-1.8%
Adjusted gross income	<b>3,901</b>	<b>(34,085)</b>	<b>-111.4%</b>	<b>(2,802)</b>	<b>-239.2%</b>	<b>49,042</b>	<b>(14,954)</b>	<b>-428.0%</b>
Adjusted gross margin (%)	5.2%	129.4%	-124.1 p.p.	-5.9%	11.2 p.p.	20.9%	-16.5%	37.4 p.p.

## BACKLOG RESULTS

By virtue of delivering the Flex Santana project, the last one from the projects launched prior to 2019, TECNISA ended 3Q19 with no **Backlog Revenues** and, consequently, with no **Gross Backlog Margin**. Despite the 2019 launches, there was no increase in the results reported in this item because these launches were accounted for by the equity method. There is currently no construction in progress in the *Jardim das Perdizes project*, and, consequently, no **Backlog Revenue nor Gross Income to be recognized**.

Backlog Results	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19
Backlog revenues from properties sold	-	29,896	-100.0%	6,447	-100.0%
(-) Taxes on sales (PIS/COFINS)	-	(622)	-100.0%	(134)	-100.0%
Net backlog revenues	-	29,274	-100.0%	6,313	-100.0%
Unrecognized budgeted costs of properties sold	-	(20,794)	-100.0%	(4,538)	-100.0%
<b>(=) Gross income to be recognized</b>	<b>-</b>	<b>8,480</b>	<b>-100.0%</b>	<b>1,775</b>	<b>-100.0%</b>
Backlog margin, net of taxes on sales (%)	0.0%	29.0%	-29.0 p.p.	28.1%	-28.1 p.p.

## SELLING EXPENSES

**Selling Expenses** in 3Q19 were R\$ 5 million, equivalent to 7% of Net Revenue. In comparison, **Selling Expenses** in 3Q18 and 2Q19 were R\$ 4 million and R\$ 6 million, representing -15% and 12% of Net Revenue, respectively. In addition to the publicity and advertising costs in the quarter, **Selling Expenses** also include maintenance and depreciation costs from the showrooms. Year to date, the **Selling Expenses** amounted to R\$ 14 million, in line with the same period of the previous year.

In comparison with Gross Sales, **Selling Expenses** accounted for a ratio in 3Q19 of 4% versus 6% and 5% in 3Q18 and 2Q19, respectively. Over the last 12 months, the accrued value of the same indicator for 3Q19 was 4% versus 4% and 5% in 3Q18 and 2Q19, respectively.

Selling Expenses	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Publicity and advertising	(3,281)	(2,748)	19.4%	(4,343)	-24.5%	(9,969)	(10,975)	-9.2%
Depreciation and write-off of sales stands	(1,386)	(735)	88.6%	(906)	53.0%	(2,951)	(1,829)	61.3%
Commissions on sales	(611)	(443)	37.9%	(379)	61.2%	(1,529)	(1,620)	-5.6%
<b>Selling expenses</b>	<b>(5,278)</b>	<b>(3,926)</b>	<b>34.4%</b>	<b>(5,628)</b>	<b>-6.2%</b>	<b>(14,449)</b>	<b>(14,424)</b>	<b>0.2%</b>
Selling expenses / Gross sales	-4.3%	-6.1%	1.8 p.p.	-4.6%	0.3 p.p.	-4.1%	-4.0%	-0.1 p.p.
Selling expenses / Gross sales - LTM	-4.3%	-4.0%	-0.2 p.p.	-4.5%	0.3 p.p.	-4.3%	-4.0%	-0.2 p.p.
Selling expenses / Net revenues	-7.1%	14.9%	-22.0 p.p.	-11.9%	4.8 p.p.	-6.2%	-15.9%	9.8 p.p.

## GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

In 3Q19, **General and Administrative Expenses** totaled R\$ 16 million. This amount is 4% higher compared to the R\$ 15 million recorded in 3Q18 and 8% lower compared to 2Q19. The increase compared to 3Q18 is mainly due to provisions for the potential payment of the Long-Term Incentive Plan, approved at the Company's Annual and Extraordinary Shareholders' Meeting held on April 24, 2019. Further information regarding the provision and the incentive plan are provided in Explanatory Note 23. Year to date, **General and Administrative Expenses** amounted to R\$ 47 million, an increase of 3% over the same period of the previous year.

G&A Expenses	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Personnel	(4,812)	(4,435)	8.5%	(5,306)	-9.3%	(14,883)	(14,335)	3.8%
Occupancy	(190)	(1,105)	-82.8%	(236)	-19.5%	(707)	(2,898)	-75.6%
Utilities and services	(1,908)	(2,082)	-8.4%	(2,174)	-12.2%	(5,764)	(6,117)	-5.8%
Advisory and consulting services	(1,898)	(2,939)	-35.4%	(2,222)	-14.6%	(6,105)	(8,517)	-28.3%
Institutional marketing	(68)	(71)	-4.2%	(145)	-53.1%	(214)	(87)	146.0%
Depreciation and amortization	(1,006)	(1,019)	-1.3%	(1,071)	-6.1%	(3,144)	(3,459)	-9.1%
General expenses	(1,090)	(873)	24.9%	(1,038)	5.0%	(3,091)	(2,847)	8.6%
Management fee	(2,857)	(2,379)	20.1%	(3,018)	-5.3%	(8,268)	(7,103)	16.4%
Long Term Incentive Plan Provision	(1,731)	-	n.a.	(1,731)	0.0%	(4,616)	-	n.a.
<b>Administrative Expenses</b>	<b>(15,560)</b>	<b>(14,903)</b>	<b>4.4%</b>	<b>(16,941)</b>	<b>-8.2%</b>	<b>(46,792)</b>	<b>(45,363)</b>	<b>3.2%</b>
G&A expenses / Gross Sales	-12.7%	-23.3%	10.5 p.p.	-13.8%	1.0 p.p.	-13.3%	-12.6%	-0.7 p.p.
G&A expenses / Contracted sales	-15.4%	353.8%	-369.2 p.p.	-16.5%	1.1 p.p.	-15.7%	-25.9%	10.3 p.p.
G&A expenses / Net revenues	-20.9%	56.6%	-77.4 p.p.	-35.8%	15.0 p.p.	-20.0%	-50.1%	30.1 p.p.

## EQUITY IN SUBSIDIARIES

**Equity in Subsidiaries** delivered a profit of R\$ 14 million in 3Q19, versus a loss of R\$ 10 million in 3Q18 and a profit of R\$ 8 million in 2Q19. The enhancement in this item is mainly due to the profitability of the Jardim das Perdizes project, which has been performing sales with attractive returns. Year to date, the **Equity in Subsidiaries** totaled a profit of R\$ 33 million, compared to a nil profit in 9M18.

Created by the adoption of IFRS 10, 11, and 12, the **Equity in Subsidiaries** item consolidates TECNISA's share of the net income of all projects with partners over which the Company does not retain full control.

## OTHER OPERATING REVENUES (EXPENSES)

**Other Operating Revenues (Expenses)** totaled expenses of R\$ 32 million in 3Q19, equivalent to -43% of Net Revenues, against expenses of R\$ 7 million in 3Q18, which represented 25% of Net Revenues and expenses of R\$ 106 million in 2Q19 (-225% of Net Revenues).

The occurrence of **Other Operating Revenues (Expenses)** in 3Q19 is explained, mainly, by [i] the need for additional net provision of R\$ 14 million for civil and labor proceedings, related to monetary and risk adjustments; [ii] the amortization expense of R\$ 12 million of the *Jardim das Perdizes* 4Q15 investment remeasurement, resulting from

the sale of interest in the project to Hines; [iii] expenses of R\$ 7 million due to client indemnification; and [iv] expenses of R\$ 4 million related to the maintenance of concluded projects (IPTU tax and condominium fees).

In addition, this item was impacted by a net gain of R\$ 4 million related to the remeasurement of the *Pucon Investimentos Imobiliários Ltda* investment, which is the joint venture responsible for the projects in partnership with H.I.G. Capital.

In 9M19, Other Operating Revenues (Expenses) totaled R\$ 161 million, representing an increase of 122% compared to the same period of 2018.

## EBITDA

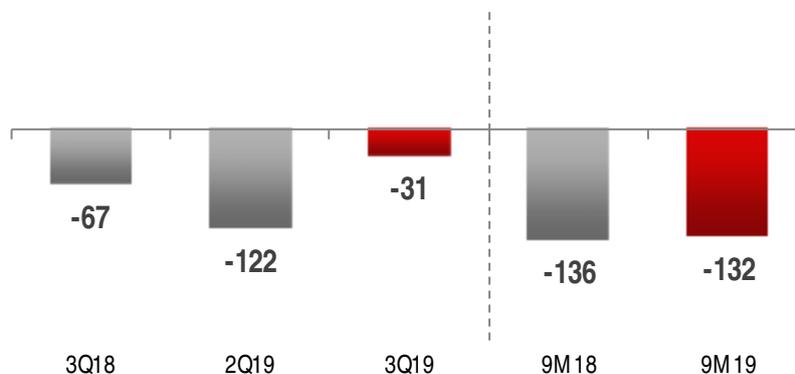
**EBITDA**<sup>1</sup> in 3Q19 totaled a loss of R\$ 40 million, representing an **EBITDA Margin** of -53%. For comparison purposes, TECNISA reported a loss of R\$ 65 million with an EBITDA Margin of 247% in 3Q18 and a loss of R\$ 126 million with an EBITDA Margin of -267% in 2Q19. The improvement is mainly explained by the better sales performance compared to 3Q18, as well as the lower impact of non-recurring events in relation to 2Q19.

Year to date, **EBITDA** stood at a loss of R\$ 152 million, with an **EBITDA Margin** of -65%. If added back the financial expenses recognized as Cost of Real Estate Sold, **Adjusted EBITDA** would total a loss of R\$ 132 million in 9M19, which compares to a loss of R\$ 136 million in 9M18.

EBITDA	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Net revenues	74,614	(26,346)	-383.2%	47,305	57.7%	234,347	90,579	158.7%
Net income before income and social contribution taxes	(53,381)	(75,671)	-29.5%	(143,848)	-62.9%	(197,531)	(212,846)	-7.2%
(-) Financial result	9,991	8,578	16.5%	15,684	-36.3%	36,967	44,711	-17.3%
(+) Depreciation, amortization, goodwill and write-off of PPE	3,804	2,005	89.7%	1,827	108.2%	7,580	10,993	-31.0%
<b>EBITDA</b>	<b>(39,586)</b>	<b>(65,088)</b>	<b>-39.2%</b>	<b>(126,337)</b>	<b>-68.7%</b>	<b>(152,984)</b>	<b>(157,142)</b>	<b>-2.6%</b>
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>-53.1%</i>	<i>247.1%</i>	<i>-300.1 p.p.</i>	<i>-267.1%</i>	<i>214.0 p.p.</i>	<i>-65.3%</i>	<i>-173.5%</i>	<i>108.2 p.p.</i>
(+) Financial expenses on COGS	8,246	(2,073)	-497.8%	3,990	106.7%	20,639	21,018	-1.8%
(+) Stock options	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>(31,340)</b>	<b>(67,161)</b>	<b>-53.3%</b>	<b>(122,347)</b>	<b>-74.4%</b>	<b>(132,345)</b>	<b>(136,124)</b>	<b>-2.8%</b>
<i>Adjusted EBITDA margin (%)</i>	<i>-42.0%</i>	<i>254.9%</i>	<i>-296.9 p.p.</i>	<i>-258.6%</i>	<i>216.6 p.p.</i>	<i>-56.5%</i>	<i>-150.3%</i>	<i>93.8 p.p.</i>

<sup>1</sup> EBITDA stands for net income before income tax and social contribution tax, from the net financial result and expenses with no cash impact (depreciation, amortization and goodwill). EBITDA is not a measure established in accordance with the Brazilian Accounting Standards and do not represent the cash flow for the periods presented.

### Adj EBITDA (R\$ million)



## FINANCIAL RESULTS

**Net Financial Result** in 3Q19 was -R\$ 10 million, an increase of 16% compared to -R\$ 9 million recorded in 3Q18 and a decrease of 36% compared to -R\$ 16 million in 2Q19. In 9M19, the **Net Financial Result** stood at -R\$ 37 million, which compares to -R\$ 45 million over the same period of the previous year.

The improvement in **Financial Expenses** in the comparison to 3Q18 and 2Q19 is mainly due to the Company's deleveraging process, with a reduction in both the total debt and the average cost of debt. During 3Q19, the Company [i] paid R\$85 million in debt, which had an average cost of 13% per year; [ii] renegotiated R\$ 47 million in debt, with an average cost reduction of 4 p.p. per year; and [iii] completed the reissue of Real Estate Receivables Certificates ("CRIs") in the amount of R\$ 117 million, with an average cost reduction of 3 p.p. per year. As a result, the Company's average cost of debt went from 12% p.a. on June 30, 2019 to 10% p.a. on September 30, 2019<sup>1</sup>. In addition, it should be noted that prepayment fees affected the quarter's results.

Regarding **Financial Revenue**, despite the increase in revenue due to the higher average balance of financial investments, there was a reduction in interest and inflation adjustment on borrowings to partners compared to 2Q19, which is no longer adjusted after the provision for losses made in 2Q19. It is worth noting that this line tends to benefit from financial revenues from the offer of direct financing to customers, with the maintenance of receivables in the Company's portfolio, which are no longer securitized, as an alternative to improve cash profitability.

Rates of inflation as measured by IPCA (Consumer Price Index) stood at 0.31% in 3Q19, versus 1.46% in 2Q19 and 1.50% in 3Q18, whereas those based on IGP-M (General Market Price Index) stood at 0.52% in 3Q19, versus 2.64% in 2Q19 and 3.11% in 3Q18.

<sup>1</sup> For calculation of the average cost of debt, it was considered CDI at 6.40% p.a., TR at 0.00% p.a. and IPCA at 3.68% p.a. on June 30, 2019; and CDI at 5.00% p.a., TR at 0.00% p.a. and IPCA at 3.51% p.a. on June 30, 2019.

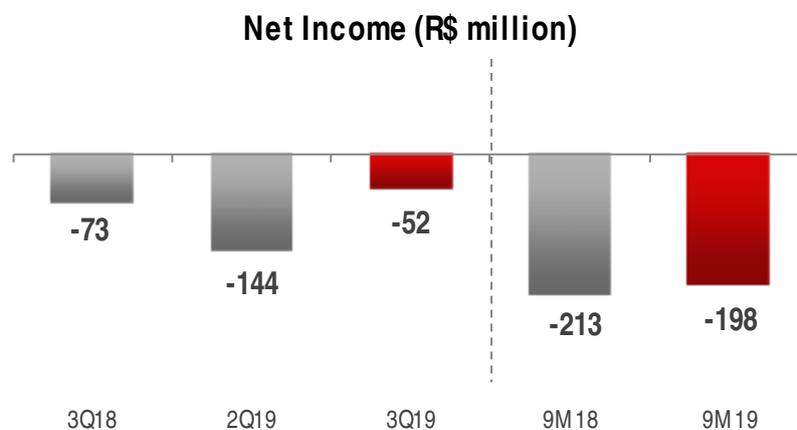
Financial result	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Inflation adjustments and interest on borrowings	(13,851)	(19,933)	-30.5%	(16,060)	-13.8%	(46,392)	(57,596)	-19.5%
Bank expenses	437	(689)	-163.4%	(643)	-168.0%	(638)	(1,997)	-68.1%
Other financial expenses	(1,370)	(1,530)	-10.5%	(2,631)	-47.9%	(6,836)	(5,702)	19.9%
<b>Financial expenses</b>	<b>(14,784)</b>	<b>(22,152)</b>	<b>-33.3%</b>	<b>(19,334)</b>	<b>-23.5%</b>	<b>(53,866)</b>	<b>(65,295)</b>	<b>-17.5%</b>
Income from financial investments	5,148	1,426	261.0%	1,112	362.9%	7,672	3,472	121.0%
Inflation adjustment gains and interest	(1,116)	1,046	-206.7%	(1,087)	2.7%	(1,290)	(4,711)	-72.6%
Interest and inflation adjustment on borrowings	-	5,184	-100.0%	3,137	-100.0%	8,043	13,057	-38.4%
Interest on delayed receipt of customers	400	5,299	-92.5%	182	119.8%	1,483	6,275	-76.4%
Other financial revenues	361	619	-41.7%	306	18.0%	991	2,491	-60.2%
<b>Financial revenues</b>	<b>4,793</b>	<b>13,574</b>	<b>-64.7%</b>	<b>3,650</b>	<b>31.3%</b>	<b>16,899</b>	<b>20,584</b>	<b>-17.9%</b>
<b>Financial result</b>	<b>(9,991)</b>	<b>(8,578)</b>	<b>16.5%</b>	<b>(15,684)</b>	<b>-36.3%</b>	<b>(36,967)</b>	<b>(44,711)</b>	<b>-17.3%</b>

## INCOME AND SOCIAL CONTRIBUTION TAXES

Income tax and social contribution	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Deferred	(282)	1,778	-115.9%	241	-217.0%	75	4,106	-98.2%
Current	(1,051)	(1,222)	-14.0%	(1,145)	-8.2%	(3,634)	(8,356)	-56.5%
<b>Income tax and social contribution</b>	<b>(1,333)</b>	<b>556</b>	<b>-339.7%</b>	<b>(904)</b>	<b>47.5%</b>	<b>(3,559)</b>	<b>(4,250)</b>	<b>-16.3%</b>

## NET INCOME

As a result of the effects previously mentioned, TECNISA ended 3Q19 with a **Net Loss** of R\$ 52 million, 29% lower when compared to the loss of R\$ 73 million reported in 3Q18 and 64% lower when compared to the loss of R\$ 144 million reported in 2Q19. Consequently, the Company presented in the period a **Net Margin** of -70% versus 278% in 3Q18 and -305% in 2Q19.



## CASH POSITION AND INDEBTEDNESS

On July 17, 2019, the Company successfully concluded the **Capital Increase**, through a primary public offering, raising R\$ 427 million, net of expenses. A portion of the proceeds was used to reduce the gross debt, which fell by 26%, to R\$ 389 million.

As a result, TECNISA ended the 3Q19 with a consolidated cash position (**Cash, Cash Equivalents and Securities**) of R\$ 396 million, 279% higher than the same period of the previous year and 355% higher to the amount accounted in 2Q19. Since the cash position surpassed the volume of gross debt, the Company ended the quarter with a net cash position.

In 3Q19, consolidated **Net Cash** stood at R\$ 7 million, compared to a **Net Indebtedness** of R\$ 515 million and R\$ 441 million, respectively, in 3Q18 and 2Q19. Of the **Total Debt**, R\$ 283 million correspond to **Corporate Debt**, R\$ 24 million to **Guarantee for Securitized Assets** and R\$ 81 million to **Project Finance Debt**.

This new financial condition puts the Company in a very good position to capture the recovery of the middle and high-income real estate sector. In addition, it is important to highlight that the sale of concluded unit inventories and the sale of non-strategic land are additional sources of funds, reinforcing a sustainable resumption of growth.

Following the improvement in the Company's financial position, on July 30, 2019, Standard & Poor's Rating Services upgraded **TECNISA's corporate rating**, assigned on a national scale, from 'brA' to 'brAA-', with a positive outlook.

As highlighted in the "Financial Result" section, the reduction in gross debt also contributed to a 2 p.p. decrease in the average cost of debt, a downward trend that should continue given the strengthening of the Company's capital structure and the new interest rates of the economy.

The net debt variation in the 3Q19, adjusted by the Capital Increase, resulted in an **Adjusted Cash Generation of R\$ 22 million**. Considering the net debt reduction of R\$ 10 million from projects consolidated by the equity method, the **Total Adjusted Cash Generation** amounted to **R\$ 32 million**, which represents the 22<sup>nd</sup> consecutive quarter of cash generation.

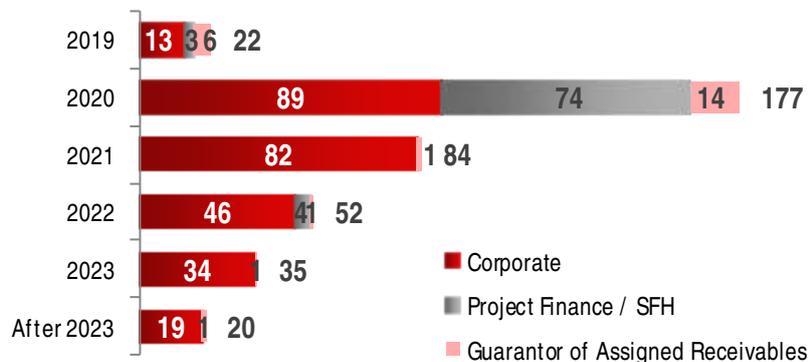
The Net Debt/Shareholders' Equity ratio decreased by 70 p.p. when compared to 2Q19, ending 3Q19 at -1%. As per the Net Corporate Debt/Shareholders' Equity ratio, which excludes project financing, it decreased by 62 p.p. versus the previous quarter, ending the quarter at -9%. Excluding the Guarantee for the Securitized Assets (which will be paid up with the securitized asset liquidation), the ratio would end 3Q19 at -11%.

On September 30, 2019, the net cash of the SPEs *Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.* and *JDP E1 Empreendimentos Ltda.*, companies holding the *Jardim das Perdizes* project and consolidated by the equity method, totaled R\$ 12 million, of which R\$ 7 million relate to the TECNISA's share of 57.5%, an increase of 123% when compared to the R\$ 5 million reported in 2Q19.

Indebtedness	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
<b>Shareholders' Equity <sup>(1)</sup></b>	<b>1,008,128</b>	<b>848,702</b>	<b>18.8%</b>	<b>636,162</b>	<b>58.5%</b>	<b>1,008,128</b>	<b>848,702</b>	<b>18.8%</b>
Cash and cash equivalents	231,912	12,584	1742.9%	4,269	5332.5%	231,912	12,584	1742.9%
Financial assets	163,810	91,808	78.4%	82,647	98.2%	163,810	91,808	78.4%
<b>Cash, cash equivalents and financial assets</b>	<b>395,722</b>	<b>104,392</b>	<b>279.1%</b>	<b>86,916</b>	<b>355.3%</b>	<b>395,722</b>	<b>104,392</b>	<b>279.1%</b>
(-) Guarantor of Assigned Receivables	(24,431)	(43,855)	-44.3%	(37,444)	-34.8%	(24,431)	(43,855)	-44.3%
(-) Debentures	(77,108)	(70,020)	10.1%	(95,880)	-19.6%	(77,108)	(70,020)	10.1%
(-) Other corporate debts	(206,083)	(339,025)	-39.2%	(292,580)	-29.6%	(206,083)	(339,025)	-39.2%
<b>Net cash (debt) [ex-SFH]</b>	<b>88,100</b>	<b>(348,508)</b>	<b>-125.3%</b>	<b>(338,988)</b>	<b>-126.0%</b>	<b>88,100</b>	<b>(348,508)</b>	<b>-125.3%</b>
<i>Net cash (debt) [ex-SFH] / Shareholders' equity</i>	<i>-8.7%</i>	<i>41.1%</i>	<i>-49.8 p.p.</i>	<i>53.3%</i>	<i>-62.0 p.p.</i>	<i>-8.7%</i>	<i>41.1%</i>	<i>-49.8 p.p.</i>
(-) Production finance	(81,302)	(166,838)	-51.3%	(102,485)	-20.7%	(81,302)	(166,838)	-51.3%
<b>Net cash (debt)</b>	<b>6,798</b>	<b>(515,346)</b>	<b>-101.3%</b>	<b>(441,473)</b>	<b>-101.5%</b>	<b>6,798</b>	<b>(515,346)</b>	<b>-101.3%</b>
<i>Net cash (debt) / Shareholders' equity</i>	<i>-0.7%</i>	<i>60.7%</i>	<i>-61.4 p.p.</i>	<i>69.4%</i>	<i>-70.1 p.p.</i>	<i>-0.7%</i>	<i>60.7%</i>	<i>-61.4 p.p.</i>
Short-term debt	(153,941)	(189,172)	-18.6%	(193,150)	-20.3%	(153,941)	(189,172)	-18.6%
Long-term debt	(234,983)	(430,566)	-45.4%	(335,239)	-29.9%	(234,983)	(430,566)	-45.4%
<b>Total debt</b>	<b>(388,924)</b>	<b>(619,738)</b>	<b>-37.2%</b>	<b>(528,389)</b>	<b>-26.4%</b>	<b>(388,924)</b>	<b>(619,738)</b>	<b>-37.2%</b>
<i>Total debt / Shareholders' equity</i>	<i>38.6%</i>	<i>73.0%</i>	<i>-34.4 p.p.</i>	<i>83.1%</i>	<i>-44.5 p.p.</i>	<i>38.6%</i>	<i>73.0%</i>	<i>-34.4 p.p.</i>
<b>Adjusted cash (burn) generation <sup>(2)</sup></b>	<b>21,602</b>	<b>29,531</b>	<b>-26.8%</b>	<b>9,666</b>	<b>123.5%</b>	<b>104,674</b>	<b>97,706</b>	<b>7.1%</b>
<b>Adjusted cash (burn) generation without IFRS <sup>(2)</sup></b>	<b>31,745</b>	<b>37,864</b>	<b>-16.2%</b>	<b>16,218</b>	<b>95.74%</b>	<b>148,815</b>	<b>165,362</b>	<b>-10.0%</b>

The debt amortization schedule is shown below.

### Debts Amortization Schedule



<sup>1</sup> Equity shareholder includes minority interest

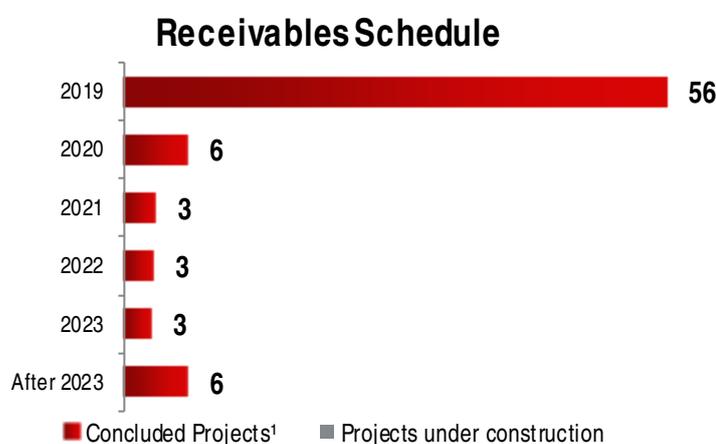
<sup>2</sup> Cash Generation, measured by the net debt variation, adjusted by R\$ 426,669 in 3Q19 referring to the net proceeds from the capital increase approved in July 2019.

## TRADE ACCOUNTS RECEIVABLES

Find below the **Trade Accounts Receivables** breakdown. On September 30, 2019, **Trade Accounts Receivables** in SPEs *Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.* and *JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, companies holding the *Jardim das Perdizes* project and consolidated by the equity method, totaled R\$ 35 million, of which R\$ 20 million related to the TECNISA's share of 57.5% in the project.

Trade Accounts Receivable	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19
Trade accounts receivable (on balance)	83,864	94,949	-11.7%	74,909	12.0%
Adjustment to present value (on balance)	-	(9)	-100.0%	-	n.a.
Allowance for doubtful accounts	(6,902)	(5,242)	31.7%	(6,902)	0.0%
<b>Trade accounts receivable (on-balance)</b>	<b>76,962</b>	<b>89,698</b>	<b>-14.2%</b>	<b>68,007</b>	<b>13.2%</b>
Trade accounts receivable (off balance)	-	11,817	-100.0%	1,092	-100.0%
<b>Trade accounts receivable (off-balance)</b>	<b>-</b>	<b>11,817</b>	<b>-100.0%</b>	<b>1,092</b>	<b>-100.0%</b>
<b>Total trade accounts receivable</b>	<b>76,962</b>	<b>101,515</b>	<b>-24.2%</b>	<b>69,099</b>	<b>11.4%</b>
<b>Performed Receivables - financed by TECNISA</b>	<b>79,436</b>	<b>65,216</b>	<b>21.8%</b>	<b>60,369</b>	<b>31.6%</b>

The **Trade Accounts Receivables** schedule is shown below:



<sup>2</sup> Receivables from projects that already have Occupancy Permit ("Habite-se")

## SUBSEQUENT EVENTS

---

### **Land Acquisition**

In line with its strategy of focusing on consolidated neighborhoods in the Metropolitan Region of São Paulo, TECNISA acquired a land plot located in the Mooca neighborhood, with a PSV of R\$ 108 million, 100% TECNISA. Furthermore, the Company have advanced options/negotiations for the acquisition of land in Brooklin, Campo Belo, Jardins and Vila Romana neighborhoods, which, in total, amount to an additional PSV of, approximately, R\$ 613 million.

### **Launching of the Houx Pinheiros project**

In October 2019, the Company launched the Houx Pinheiros project, with a PSV of R\$ 84 million, or R\$ 17 million considering TECNISA's share, having sold 100% of the units in a weekend.

## 3Q19 EARNINGS CONFERENCE CALL

---

**Presentation in Portuguese**  
*(simultaneously translated into English)*  
November 11<sup>th</sup>, 2019 – Monday  
10:00 a.m. – US ET  
12:00 p.m. – Brasília  
Connecting Number: +1 (646) 843 6054  
Conference ID: TECNISA  
Live Webcast at:  
[www.tecnisa.com.br/ir](http://www.tecnisa.com.br/ir)

## IR CONTACTS

---

Investor Relations Area  
Phone : +55 (11) 3708-1162  
[www.tecnisa.com.br/ir](http://www.tecnisa.com.br/ir)  
[ri@tecnisa.com.br](mailto:ri@tecnisa.com.br)

This report contains forward-looking statements that express or imply expected results, performance or events. These views include future results that may be affected by historical results, in accordance with the statements made in the section “Outlook”. Actual performance and events may differ substantially from those projected and are subject to risks such as the general and economic conditions of Brazil and other countries, interest and exchange rate levels, protectionist measures in the USA, Brazil and other countries, legal and regulatory changes and shifts in general competitive factors (national, regional or global).

## APPENDIX

### APPENDIX 1 – INCOME STATEMENT – TECNISA S.A. CONSOLIDATED (IN THOUSANDS OF REAIS)

Income Statement	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Revenue from real estate sold	71,368	(31,019)	-330.1%	43,636	63.6%	223,952	65,689	240.9%
Revenue from services rendered	5,106	4,910	4.0%	4,930	3.6%	15,307	31,068	-50.7%
<b>Gross operating revenues</b>	<b>76,474</b>	<b>(26,109)</b>	<b>-392.9%</b>	<b>48,566</b>	<b>57.5%</b>	<b>239,259</b>	<b>96,757</b>	<b>147.3%</b>
Taxes on sales	(1,860)	(237)	684.8%	(1,261)	47.5%	(4,912)	(6,178)	-20.5%
<b>Net operating revenues</b>	<b>74,614</b>	<b>(26,346)</b>	<b>-383.2%</b>	<b>47,305</b>	<b>57.7%</b>	<b>234,347</b>	<b>90,579</b>	<b>158.7%</b>
Cost of sales and services	(78,959)	(5,666)	1293.6%	(54,097)	46.0%	(205,944)	(126,551)	62.7%
Cost of real estate sold	(75,861)	(1,947)	3796.3%	(50,701)	49.6%	(195,925)	(114,352)	71.3%
Cost of services rendered	(3,098)	(3,719)	-16.7%	(3,396)	-8.8%	(10,019)	(12,199)	-17.9%
<b>Gross income</b>	<b>(4,345)</b>	<b>(32,012)</b>	<b>-86.4%</b>	<b>(6,792)</b>	<b>-36.0%</b>	<b>28,403</b>	<b>(35,972)</b>	<b>-179.0%</b>
Gross margin (%)	-5.8%	121.5%	-127.3 p.p.	-14.4%	8.5 p.p.	12.1%	-39.7%	51.8 p.p.
Operating revenues (expenses)	(39,045)	(35,081)	11.3%	(121,372)	-67.8%	(188,967)	(132,163)	43.0%
Selling	(5,278)	(3,926)	34.4%	(5,628)	-6.2%	(14,449)	(14,424)	0.2%
General and administrative	(11,459)	(12,524)	-8.5%	(12,680)	-9.6%	(35,208)	(38,260)	-8.0%
Management fee	(4,101)	(2,379)	72.4%	(4,261)	-3.8%	(11,584)	(7,103)	63.1%
Equity in subsidiaries	13,988	(9,643)	-245.1%	7,672	82.3%	33,055	(51)	-64913.7%
Other operating revenues (expenses)	(32,195)	(6,609)	387.1%	(106,475)	-69.8%	(160,781)	(72,325)	122.3%
Financial result	(9,991)	(8,578)	16.5%	(15,684)	-36.3%	(36,967)	(44,711)	-17.3%
Financial expenses	(14,784)	(22,152)	-33.3%	(19,334)	-23.5%	(53,866)	(65,295)	-17.5%
Financial revenues	4,793	13,574	-64.7%	3,650	31.3%	16,899	20,584	-17.9%
<b>Operating result</b>	<b>(53,381)</b>	<b>(75,671)</b>	<b>-29.5%</b>	<b>(143,848)</b>	<b>-62.9%</b>	<b>(197,531)</b>	<b>(212,846)</b>	<b>-7.2%</b>
Other non-operating revenues (expenses)	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>Net income before income and social contribution</b>	<b>(53,381)</b>	<b>(75,671)</b>	<b>-29.5%</b>	<b>(143,848)</b>	<b>-62.9%</b>	<b>(197,531)</b>	<b>(212,846)</b>	<b>-7.2%</b>
Income tax and social contribution	(1,333)	556	-339.7%	(904)	47.5%	(3,559)	(4,250)	-16.3%
Deferred	(282)	1,778	-115.9%	241	-217.0%	75	4,106	-98.2%
Current	(1,051)	(1,222)	-14.0%	(1,145)	-8.2%	(3,634)	(8,356)	-56.5%
<b>Net income before minority interest</b>	<b>(54,714)</b>	<b>(75,115)</b>	<b>-27.2%</b>	<b>(144,752)</b>	<b>-62.2%</b>	<b>(201,090)</b>	<b>(217,096)</b>	<b>-7.4%</b>
Minority interest	2,660	1,748	52.2%	612	334.6%	2,798	4,231	-33.9%
<b>Net income in the period</b>	<b>(52,054)</b>	<b>(73,367)</b>	<b>-29.0%</b>	<b>(144,140)</b>	<b>-63.9%</b>	<b>(198,292)</b>	<b>(212,865)</b>	<b>-6.8%</b>
Net margin (%)	-69.8%	278.5%	-348.2 p.p.	-304.7%	234.9 p.p.	-84.6%	-235.0%	150.4 p.p.

## APPENDIX 2 - BALANCE SHEET – TECNISA S.A. CONSOLIDATED (IN THOUSANDS OF REAIS)

Balance Sheet	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19
<b>Assets</b>					
<b>Current assets</b>	<b>806,370</b>	<b>832,134</b>	<b>-3.1%</b>	<b>596,981</b>	<b>35.1%</b>
Cash and cash equivalents	231,912	12,584	1742.9%	4,269	5332.5%
Financial assets	110,046	38,470	186.1%	29,685	270.7%
Trade accounts receivable	60,693	74,816	-18.9%	52,347	15.9%
Properties for sale	365,843	645,687	-43.3%	468,245	-21.9%
Prepaid expenses	1,165	3,842	-69.7%	3,821	-69.5%
Taxes and contributions receivable	10,368	15,298	-32.2%	11,670	-11.2%
Other receivables	26,343	41,437	-36.4%	26,944	-2.2%
<b>Noncurrent assets</b>	<b>352,410</b>	<b>411,822</b>	<b>-14.4%</b>	<b>348,544</b>	<b>1.1%</b>
Financial assets	53,764	53,338	0.8%	52,962	1.5%
Trade accounts receivable	16,269	14,882	9.3%	15,660	3.9%
Properties for sale	148,112	216,090	-31.5%	146,487	1.1%
Related parties	8,157	8,074	1.0%	8,138	0.2%
Business partners	93,023	91,463	1.7%	91,911	1.2%
Interest in consortia	32	72	-55.6%	32	0.0%
Other receivables	33,053	27,903	18.5%	33,354	-0.9%
<b>Permanent assets</b>	<b>734,580</b>	<b>798,446</b>	<b>-8.0%</b>	<b>748,829</b>	<b>-1.9%</b>
Investments	704,848	764,637	-7.8%	715,587	-1.5%
Property, plant and equipment	6,726	5,187	29.7%	8,894	-24.4%
Intangible assets	23,006	28,622	-19.6%	24,348	-5.5%
<b>Total assets</b>	<b>1,893,360</b>	<b>2,042,402</b>	<b>-7.3%</b>	<b>1,694,354</b>	<b>11.7%</b>

<b>Balance Sheet</b>	<b>3Q19</b>	<b>3Q18</b>	<b>3Q19 vs. 3Q18</b>	<b>2Q19</b>	<b>3Q19 vs. 2Q19</b>
<b>Liabilities</b>					
<b>Current assets</b>	<b>468,607</b>	<b>567,744</b>	<b>-17.5%</b>	<b>537,593</b>	<b>-12.8%</b>
Loans and financing	153,941	189,172	-18.6%	193,150	-20.3%
Suppliers	10,985	17,238	-36.3%	11,182	-1.8%
Taxes and contributions payable	1,866	2,424	-23.0%	2,410	-22.6%
Payroll and related taxes	21,977	17,807	23.4%	17,924	22.6%
Payables for land acquisition	53,589	53,987	-0.7%	52,893	1.3%
Related parties	113,033	113,532	-0.4%	119,408	-5.3%
Business partners	25,594	25,142	1.8%	25,595	0.0%
Advances from customers	-	41,929	-100.0%	20,897	-100.0%
Provision for income tax and social contribution	754	2,191	-65.6%	573	31.6%
Deferred taxes	2,852	6,636	-57.0%	2,406	18.5%
Acquisition of equity interest payable	26,246	26,201	0.2%	26,243	0.0%
Provisions for warranty	3,280	2,784	17.8%	2,084	57.4%
Other accounts payable	54,490	68,701	-20.7%	62,828	-13.3%
<b>Noncurrent liabilities</b>	<b>416,625</b>	<b>625,956</b>	<b>-33.4%</b>	<b>520,599</b>	<b>-20.0%</b>
Loans and financing	234,983	430,566	-45.4%	335,239	-29.9%
Advances from customers	6,560	6,750	-2.8%	11,337	-42.1%
Payables for land acquisition	-	-	n.a.	339	-100.0%
Provisions for risks	143,942	154,214	-6.7%	138,251	4.1%
Provisions for warranty	2,502	3,379	-26.0%	2,174	15.1%
Deferred taxes	765	1,320	-42.0%	720	6.3%
Interest in consortia	3,464	3,501	-1.1%	3,596	-3.7%
Other accounts payable	24,409	26,226	-6.9%	28,943	-15.7%
<b>Noncontrolling interests in subsidiaries</b>	<b>7,742</b>	<b>12,506</b>	<b>-38.1%</b>	<b>10,391</b>	<b>-25.5%</b>
<b>Equity</b>	<b>1,000,386</b>	<b>836,196</b>	<b>19.6%</b>	<b>625,771</b>	<b>59.9%</b>
Capital	1,868,316	1,422,816	31.3%	1,422,816	31.3%
Earnings (deficit) reserve	(639,336)	(362,284)	76.5%	(639,336)	0.0%
Losses of the period	(198,292)	(212,865)	-6.8%	(146,238)	35.6%
Others	(30,302)	(11,471)	164.2%	(11,471)	164.2%
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>1,893,360</b>	<b>2,042,402</b>	<b>-7.3%</b>	<b>1,694,354</b>	<b>11.7%</b>

### APPENDIX 3 - CASH FLOW – TECNISA S.A. CONSOLIDATED (IN THOUSANDS OF REAIS)

Cash Flow	3Q19	3Q18
<b>Cash flows from operating activities</b>		
Net income before income and social contribution taxes	(53,381)	(75,671)
<b>Adjustments to reconcile net income to net cash provided by operating activities</b>	<b>13,473</b>	<b>15,933</b>
Depreciation	249	212
Amortization of goodwill / software (net)	1,370	1,470
Write-off of property and equipment / intangible assets	2,185	323
Equity in subsidiaries	(13,988)	9,643
Interest and financial charges (net)	8,489	17,854
Deferred income and social contribution taxes	209	(2,088)
Provisions	7,166	(12,323)
Fair value remeasurement of investments	(16,608)	-
Amortization of fair value remeasurement of investments	11,955	842
Purchase / Sale of equity interest	12,446	-
<b>Decrease (increase) in Assets and Liabilities</b>	<b>(10,200)</b>	<b>131,252</b>
Trade accounts receivable	7,215	98,568
Securities	(78,623)	20,119
Sundry credits	(1,044)	18,408
Real estate for sale	40,317	(14,449)
Prepayments	2,582	657
Taxes recoverable	897	31
Other receivables	705	(1,086)
Related parties	(205)	(12,486)
Investments in consortiums	(132)	(678)
Suppliers	698	1,573
Taxes, contributions and salaries	686	(191)
Current income and social contribution taxes	(859)	(2,648)
Advances from customers	(5,355)	(6,821)
Accounts payable from purchases of real estate	696	2,252
Dividends received	25,612	16,100
Other payables	(3,390)	11,903
<b>Net cash (used in) generated by operating activities</b>	<b>(50,108)</b>	<b>71,514</b>
<b>Cash flows from investment activities</b>		
Intangible assets	(28)	(3)
Purchases of property and equipment	(516)	(1,995)
Increase (decrease) in investments	(72)	(1,469)
Variation of equity interest	(963)	-
<b>Net Cash (used in) generated by investment activities</b>	<b>(1,579)</b>	<b>(3,467)</b>
<b>Cash flows from financing activities</b>		
Capital increase, net of expenses with share issue	426,669	-
Net change in loans and financing	(126,547)	(46,151)
Interest paid	(20,803)	(20,100)
Non-controlling interest in subsidiaries	11	179
<b>Net cash (used in) generated by financing activities</b>	<b>279,330</b>	<b>(66,072)</b>
<b>(Decrease) Increase in cash and cash equivalents</b>	<b>227,643</b>	<b>1,975</b>