

São Paulo, 08 de agosto de 2019.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A. – 2T19.

TECNISA inicia novo ciclo operacional com lançamento de um VGV de R\$ 261 milhões no 2T19, sendo R\$ 52 milhões sua participação. Vendas Líquidas somam R\$ 103 milhões no período, representando uma VSO Líquida de 14%. Aumento de capital é concluído com sucesso, com integralização de R\$ 446 milhões, garantindo uma estrutura de capital sólida para o novo ciclo.

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 segundo trimestre de 2019 (2T19) e do primeiro semestre de 2019 (1S19), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

DESTAQUES

- ▶ A entrada em vigor da nova legislação de distratos, as melhorias nas condições de crédito imobiliário, bem como dos níveis de confiança dos consumidores, criaram um cenário favorável e de menor incerteza para a retomada de lançamentos. Diante disso, o 2T19 marcou o início de um novo ciclo operacional para a Companhia, com o **Lançamento** de um Valor Geral de Vendas (“VGV”) de R\$ 261 milhões, sendo R\$ 52 milhões a parcela TECNISA, distribuídos em 3 empreendimentos no município de São Paulo: [i] Araribá Home Resort; [ii] Jardim Botânico (fase 1); e [iii] Jardim Vista Bella, com respectivamente 55%, 40% e 31% vendidos até 30 de junho.
- ▶ As **Vendas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 123 milhões no trimestre, redução de 16% em relação ao 2T18 e aumento de 14% em relação ao 1T19. A velocidade de vendas, medida pelo indicador de **Venda sobre Oferta** (“VSO”) **Bruta**, atingiu **16%** no 2T19, velocidade expressiva, ainda mais considerando que 78% das vendas do trimestre foram de unidades concluídas.
- ▶ Os **Distratos** no período somaram R\$ 20 milhões, redução de 60% em relação ao 2T18 e aumento de 63% sobre o 1T19. Dessa forma, as **Vendas Líquidas**, parte TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram **R\$ 103 milhões** no 2T19, com **VSO Líquida de 14%**, que se compara a Vendas Líquidas de R\$ 95 milhões no 2T18 e de R\$ 95 milhões no 1T19. Trata-se do melhor resultado em termos de VSO líquida desde 2016.
- ▶ No trimestre, a Companhia **entregou** o residencial Selfie Cabral, localizado em Curitiba, estado do Paraná, correspondendo a 80 unidades e um VGV de lançamento de R\$ 26 milhões, parte TECNISA. Adicionalmente, em julho de 2019 foi obtido o “Habite-se” do residencial Flex Santana. 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.
- ▶ A **Receita Líquida** atingiu R\$ 47 milhões no 2T19, redução de 18% em relação ao 2T18 e redução de 58% em sobre o 1T19. Cabe ressaltar que a comparação com períodos anteriores fica prejudicada [i] pelo mix de vendas entre unidades contabilizadas por consolidação integral e por equivalência patrimonial; bem como [ii] pela venda de um terreno em Guarulhos no 1T19 por R\$ 60 milhões.
- ▶ O baixo volume de lançamentos nos últimos anos comprometeu o receitamento da Companhia, prejudicando a diluição de custos fixos. Somado a isso, os seguintes gastos extraordinários impactaram o resultado no período: [i] provisão para perda com parceiro de negócio no valor de R\$ 44 milhões; bem como [ii] provisão de R\$ 36 milhões para perda na realização de um terreno objeto de desapropriação pela Prefeitura do Município de São Paulo. Como consequência, a Companhia encerrou o 2T19 com um **prejuízo de R\$ 144 milhões**.

- ▶ A variação da dívida líquida no 2T19 resultou em uma geração de caixa de R\$ 10 milhões. Caso seja considerada a variação de -R\$ 7 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial, a Geração de Caixa Total Ajustada resultaria em R\$ 16 milhões, o qual representa o 21º trimestre consecutivo de geração de caixa.
- ▶ Como evento subsequente, em 17 de julho de 2019, a Companhia concluiu com sucesso o aumento de capital, mediante oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos, no montante total de R\$ 446 milhões. Dado que o endividamento líquido consolidado da Companhia ao final do 2T19 era de R\$ 441 milhões, com a oferta, a Companhia tem virtualmente condições de amortizar todas as suas dívidas. Essa mudança em sua posição financeira dá condições para que a Companhia retome o crescimento de forma consistente, inclusive via aquisição de terrenos, aproveitando a melhora do setor de média e alta renda, além de possibilitar uma redução considerável do custo da dívida.
- ▶ Adicionalmente, em 30 de julho de 2019, a Standard & Poor's Rating Services elevou o **rating corporativo** da Companhia, atribuído na escala nacional, de 'brA' para '**brAA-**', com perspectiva positiva.

SUMÁRIO

1. TECNISA EM NÚMEROS	4
2. DADOS OPERACIONAIS	5
LANÇAMENTOS	5
VENDAS CONTRATADAS	5
TECNISA VENDAS	7
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)	7
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	9
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	10
REPASSE DE UNIDADES	11
3. DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	12
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	17
EBITDA	17
RESULTADO FINANCEIRO	18
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	19
RESULTADO LÍQUIDO	19
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO	20
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	22
4. EVENTOS SUBSEQUENTES	24
5. TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 2T19	25
6. CONTATO RI	25
7. ANEXOS	26
ANEXO 1 - DRE – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)	26
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)	27
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)	29

TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Empreendimentos lançados	3	-	n.a.	-	n.a.	3	-	n.a.
Unidades lançadas	544	-	n.a.	-	n.a.	544	-	n.a.
Área útil lançada (m²)	79.985	-	n.a.	-	n.a.	79.985	-	n.a.
VGv lançado (R\$ mil) - 100%	260.611	-	n.a.	-	n.a.	260.611	-	n.a.
VGv lançado (R\$ mil) - % TECNISA	52.122	-	n.a.	-	n.a.	52.122	-	n.a.

Vendas Contratadas	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Unidades vendidas	390	298	30,9%	241	61,8%	631	551	14,5%
Área útil comercializada (m²)	37.006	25.703	44,0%	30.636	20,8%	67.641	52.169	29,7%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	234.182	126.401	85,3%	150.350	55,8%	384.531	258.874	48,5%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	102.752	94.977	8,2%	95.224	7,9%	197.976	179.279	10,4%

Banco de Terrenos	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Landbank (R\$ milhões) - 100%	5.967	6.838	-12,7%	6.258	-4,6%	5.967	6.838	-12,7%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	3.861	4.623	-16,5%	3.920	-1,5%	3.861	4.623	-16,5%

Indicadores Financeiros	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Receita operacional líquida	47.305	57.775	-18,1%	112.428	-57,9%	159.733	116.925	36,6%
Lucro bruto ajustado	(2.802)	4.364	-164,2%	47.943	-105,8%	45.141	19.131	136,0%
Margem bruta ajustada (%)	-5,9%	7,6%	-13,5 p.p.	42,6%	-48,6 p.p.	28,3%	16,4%	11,9 p.p.
EBITDA ajustado	(122.347)	(45.270)	170,3%	21.342	-673,3%	(101.005)	(68.963)	46,5%
Margem EBITDA ajustada (%)	-258,6%	-78,4%	-180,3 p.p.	19,0%	-277,6 p.p.	-63,2%	-59,0%	-4,3 p.p.
Lucro líquido do período	(144.140)	(85.826)	67,9%	(2.098)	6770,4%	(146.238)	(139.498)	4,8%
Margem líquida (%)	-304,7%	-148,6%	-156,2 p.p.	-1,9%	-302,8 p.p.	-91,6%	-119,3%	27,8 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,4352)	(0,2591)	67,9%	(0,0063)	6770,4%	(0,4416)	(0,4212)	4,8%
Receita líquida a apropriar	6.313	38.558	-83,6%	8.741	-27,8%	6.313	38.558	-83,6%
Lucro bruto a apropriar	1.775	10.969	-83,8%	2.574	-31,1%	1.775	10.969	-83,8%
Margem bruta a apropriar (%)	28,1%	28,4%	-0,3 p.p.	29,5%	-1,3 p.p.	28,1%	28,4%	-0,3 p.p.

Endividamento	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	636.162	923.638	-31,1%	780.881	-18,5%	636.162	923.638	-31,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	4.269	10.609	-59,8%	6.065	-29,6%	4.269	10.609	-59,8%
Títulos e Valores Mobiliários	82.647	110.507	-25,2%	95.550	-13,5%	82.647	110.507	-25,2%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	86.916	121.116	-28,2%	101.615	-14,5%	86.916	121.116	-28,2%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(37.444)	(58.594)	-36,1%	(41.229)	-9,2%	(37.444)	(58.594)	-36,1%
(-) Debêntures	(95.880)	(69.887)	37,2%	(111.815)	-14,3%	(95.880)	(69.887)	37,2%
(-) Outras dívidas corporativas	(292.580)	(364.790)	-19,8%	(291.383)	0,4%	(292.580)	(364.790)	-19,8%
Endividamento líquido (ex-SFH)	(338.988)	(372.155)	-8,9%	(342.812)	-1,1%	(338.988)	(372.155)	-8,9%
Endividamento líquido (ex-SFH) / Patrim. líquido	-53,3%	-40,3%	-13,0 p.p.	-43,9%	-9,4 p.p.	-53,3%	-40,3%	-13,0 p.p.
(-) Financiamento à produção	(102.485)	(172.722)	-40,7%	(108.327)	-5,4%	(102.485)	(172.722)	-40,7%
Endividamento líquido	(441.473)	(544.877)	-19,0%	(451.139)	-2,1%	(441.473)	(544.877)	-19,0%
Endividamento líquido / Patrim. líquido	-69,4%	-59,0%	-10,4 p.p.	-57,8%	-11,6 p.p.	-69,4%	-59,0%	-10,4 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	9.666	28.666	-66,3%	73.406	-86,8%	83.072	68.175	21,9%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	16.218	67.232	-75,9%	100.852	-83,9%	117.070	127.498	-8,2%

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

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

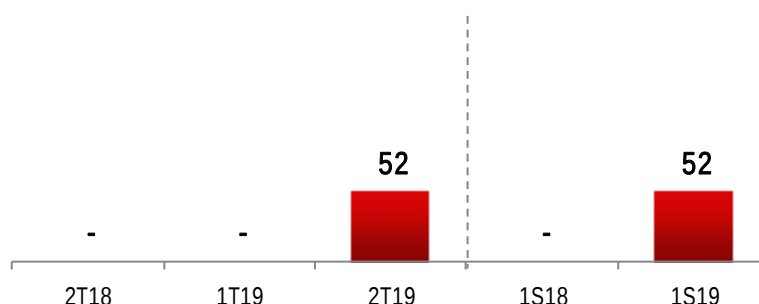
DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A entrada em vigor da nova legislação de distrato, as melhorias nas condições de crédito imobiliário, bem como dos níveis de confiança dos consumidores, criaram um cenário favorável e de menor incerteza para a retomada de lançamentos. Com isso, a Companhia deu início a um novo ciclo operacional no 2T19, com o **Lançamento** de R\$ 261 milhões, sendo R\$ 52 milhões a parcela TECNISA, distribuído em 3 empreendimentos no município de São Paulo: [i] Araribá Home Resort; [ii] Jardim Botânico (fase 1); e [iii] Jardim Vista Bella, com respectivamente 55%, 40% e 31% vendidos até 30 de junho. Com 20% de participação em cada um dos projetos, a TECNISA pode fazer jus à uma participação superior no lucro caso o resultado dos empreendimentos ultrapasse determinadas metas pré-estabelecidas. Adicionalmente, a TECNISA, por fazer a gestão dos projetos, garante uma receita adicional pela prestação desse serviço.

Para o ciclo operacional que se inicia, a Companhia focará suas operações na Região Metropolitana de São Paulo (região na qual detém maior expertise e histórico de bons resultados), principalmente no segmento residencial de média e alta renda e priorizando a atuação em bairros consolidados e com boa infraestrutura.

**Lançamentos (% TECNISA)
(R\$ milhões)**



Lançamentos	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Empreendimentos lançados	3	-	n.a.	-	n.a.	3	-	n.a.
Unidades lançadas	544	-	n.a.	-	n.a.	544	-	n.a.
Área útil lançada (m²)	79.985	-	n.a.	-	n.a.	79.985	-	n.a.
VGv lançado (R\$ mil) - 100%	260.611	-	n.a.	-	n.a.	260.611	-	n.a.
VGv lançado (R\$ mil) - % TECNISA	52.122	-	n.a.	-	n.a.	52.122	-	n.a.

VENDAS CONTRATADAS

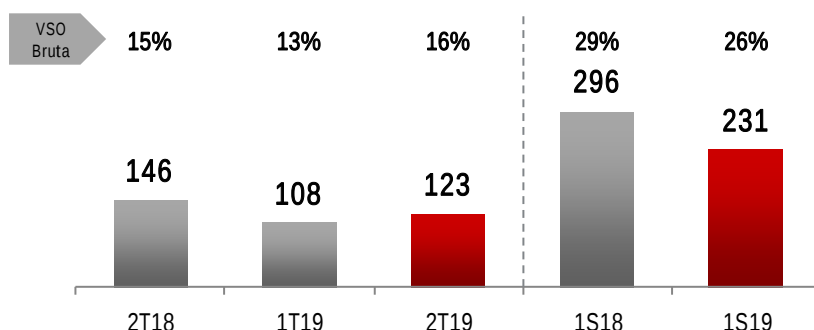
As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 123 milhões no trimestre, redução de 16% em relação ao 2T18 e aumento de 14% sobre o 1T19. Por sua vez, a velocidade de vendas, medida pelo indicador **Venda**

Sobre Oferta (“VSO”)³ Bruta, atingiu 16% no 2T19, velocidade expressiva, ainda mais considerando que 78% das vendas foram de unidades concluídas. Ao longo do primeiro semestre, as **Vendas Contratadas Brutas** totalizaram R\$ 231 milhões, representando uma redução de 22% em relação ao 1S18.

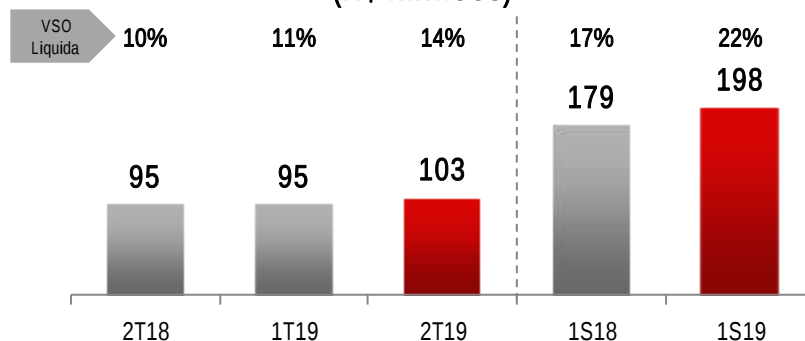
Os **Distratos** somaram R\$ 20 milhões, representando uma redução de 60% em relação ao 2T18 e aumento de 63% em relação ao 1T19, quando os distratos totalizaram apenas R\$ 12 milhões. A **Provisão para Distratos** no 2T19 totalizou R\$ 136 milhões, uma queda de 50% em relação ao 2T18 e de 16% em relação ao 1T19, 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\$ 103 milhões no 2T19, aumento de 8% em relação ao 2T18 e ao 1T19. A **VSO Líquida** no período foi de 14%, versus 10% e 11% no 2T18 e 1T19, respectivamente. Trata-se do melhor resultado em termos de VSO Líquida desde 2016. No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Líquidas** somaram R\$ 198 milhões, que se compara a R\$ 179 milhões no mesmo período do ano anterior, representando um acréscimo de 10%.

Vendas Contratadas Brutas (% TECNISA) (R\$ milhões)



Vendas Contratadas Líquidas (% TECNISA) (R\$ milhões)



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

Breakdown da Venda Contratada Líquida (R\$ milhões)

2T19	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	27	0	26
Concluídos	96	-20	76
Total	123	-20	103

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

Vendas Contratadas	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	123.072	146.367	-15,9%	107.654	14,3%	230.726	296.225	-22,1%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(20.320)	(51.390)	-60,5%	(12.430)	63,5%	(32.750)	(116.946)	-72,0%
Unidades vendidas	390	298	30,9%	241	61,8%	631	551	14,5%
Área útil comercializada (m²)	37.006	25.703	44,0%	30.636	20,8%	67.641	52.169	29,7%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	234.182	126.401	85,3%	150.350	55,8%	384.531	258.874	48,5%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	102.752	94.977	8,2%	95.224	7,9%	197.976	179.279	10,4%
Unidades vendidas - Premium	165	133	24,1%	184	-10,3%	349	287	21,6%
Área útil comercializada (m²) - Premium	23.540	15.342	53,4%	27.662	-14,9%	51.202	35.861	42,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Premium	167.386	82.555	102,8%	136.861	22,3%	304.247	187.304	62,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Premium	77.577	53.421	45,2%	84.083	-7,7%	161.660	112.171	44,1%
Unidades vendidas - Flex	225	165	36,4%	57	294,7%	282	264	6,8%
Área útil comercializada (m²) - Flex	13.466	10.361	30,0%	2.973	352,9%	16.439	16.308	0,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Flex	66.796	43.846	52,3%	13.488	395,2%	80.284	71.571	12,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Flex	25.175	41.556	-39,4%	11.141	126,0%	36.316	67.108	-45,9%

TECNISA VENDAS

A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 113 corretores, foi responsável por 78% 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.

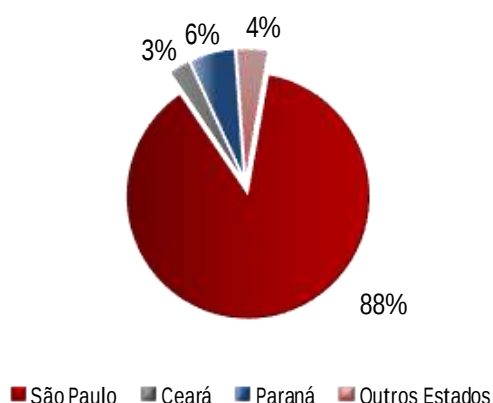
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

No 2T19, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R\$ 3.861 milhões, parcela TECNISA. A TECNISA não adquiriu nem alienou terrenos no período. Em 30 de junho 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

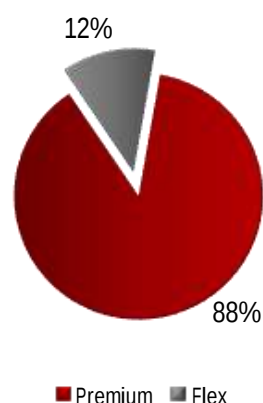
e alta renda na Região Metropolitana de São Paulo. Dessa forma, a Companhia buscará monetizar ativos localizados em regiões não estratégicas, sendo que os recursos gerados irão reforçar a liquidez e a estrutura de capital da Companhia, bem como parte será reinvestido no crescimento da operação paulista.

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

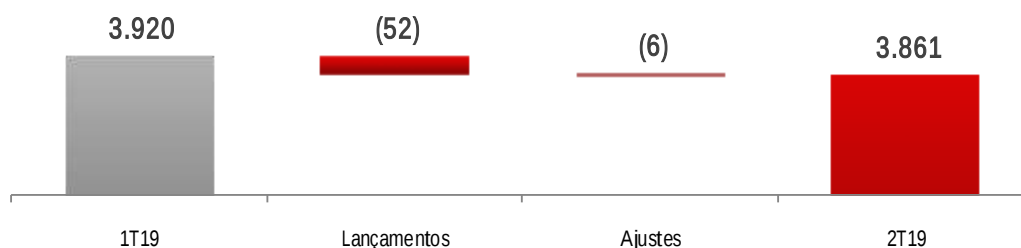
**Distribuição Geográfica
(2T19)**



**Distribuição por Segmento
(2T19)**



Evolução do Landbank (R\$ Milhões)



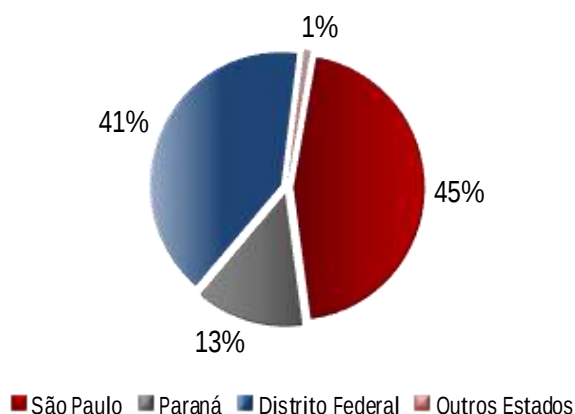
Ao final do 2T19, 76% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, havia sido adquirida em dinheiro, 19% através de permutas puras e o restante por estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

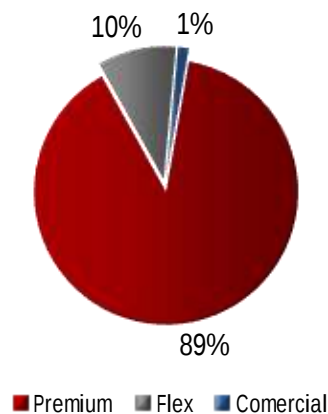
A TECNISA encerrou o 2T19 com R\$ 1.016 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 672 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 24% em relação ao 2T18 e uma queda de 5% em relação ao 1T19. O estoque de unidades concluídas representa 91% do total.

Em 30 de junho de 2019, R\$ 181 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

**Distribuição Geográfica
(2T19)**



**Distribuição por Segmento
(2T19)**



2T19	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	1.015,5	100,0%	672,4	100,0%	184.303,0	100,0%	2.270	100,0%
Lançamentos 2019	185,7	18,3%	37,1	5,5%	30.457	16,5%	490	21,6%
Lançamentos 2018	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2017	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2016	54,0	5,3%	48,1	7,2%	39.549	21,5%	162	7,1%
Lançamentos 2015	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2014	99,9	9,8%	53,6	8,0%	11.551	6,3%	163	7,2%
Lançamentos 2013	254,1	25,0%	143,9	21,4%	26.860	14,6%	192	8,5%
Lançamentos 2012	84,6	8,3%	78,0	11,6%	13.149	7,1%	244	10,7%
Lançamentos 2011	67,5	6,7%	44,7	6,6%	11.443	6,2%	84	3,7%
Lançamentos 2010	254,9	25,1%	254,0	37,8%	48.200	26,2%	909	40,0%
Lançamentos 2009	1,4	0,1%	1,4	0,2%	390	0,2%	5	0,2%
Lançamentos 2008	3,4	0,3%	3,1	0,5%	623	0,3%	5	0,2%
Lanç. Anteriores a 2008	10,1	1,0%	8,5	1,3%	2.081,5	1,1%	16,0	0,7%
Concluídas	808,3	79,6%	613,7	91,3%	150.229,4	81,5%	1.711	75,4%
Em construção	21,5	2,1%	21,5	3,2%	3.616,7	2,0%	69	3,0%
Obras não iniciadas	185,7	18,3%	37,1	5,5%	30.456,9	16,5%	490	21,6%

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

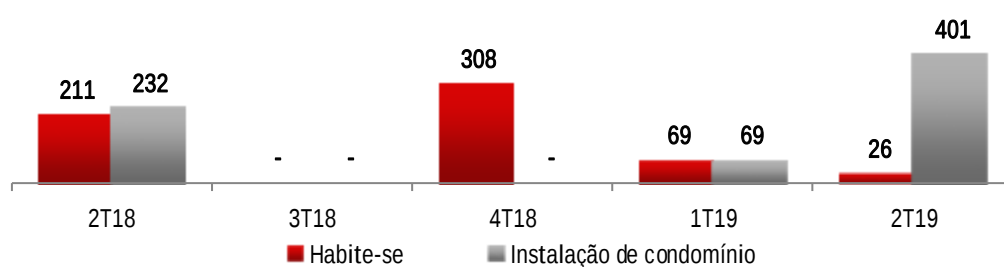
A Companhia **entregou** 1 empreendimento no 2T19, o residencial Selfie Cabral, localizado em Curitiba, estado do Paraná, correspondendo a 80 unidades e um VGV de lançamento de R\$ 26 milhões, parte TECNISA. No acumulado do ano, as entregas totalizam R\$ 95 milhões.

Como evento subsequente, em julho de 2019, foi emitido o “Habite-se” do residencial Flex Santana, localizado em São Paulo. 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.

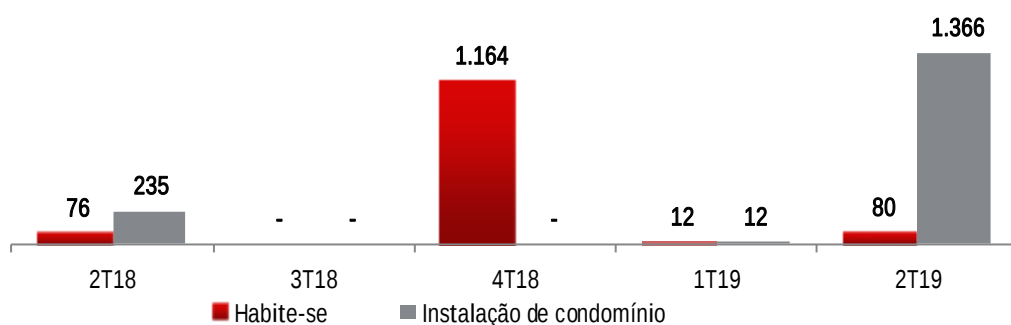
Entrega de Empreendimentos	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Empreendimentos concluídos	1	1	0,0%	1	0,0%	2	1	100,0%
Unidades entregues	80	76	5,3%	12	566,7%	92	76	21,1%
VGV entregue (R\$ mil) - % TECNISA	25.903	211.000	-87,7%	69.100	-62,5%	95.003	211.000	-55,0%

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 2T19 foram repassadas 359 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 79 milhões, volume 44% inferior quando comparado ao 2T18 e 11% inferior ao 1T19. O menor volume de repasses resultou do menor volume de entregas nos últimos trimestres, consequência do baixo volume de lançamentos nos últimos 3 anos.

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	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Unidades repassadas	359	770	-53,4%	316	13,6%	675	1.290	-47,7%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	79.215	141.562	-44,0%	89.147	-11,1%	168.362	241.966	-30,4%

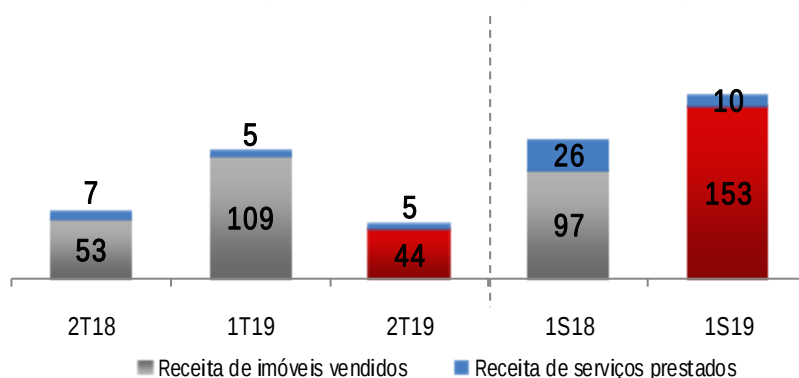
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

No 2T19 a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 49 milhões, queda de 19% em relação ao 2T18 e de 57% em relação ao 1T19. Cabe ressaltar que o resultado do 1T19 foi beneficiado pela venda de um terreno em Guarulhos por R\$ 60 milhões. Além disso, no período houve menor apropriação de resultados provenientes de evolução financeira de obras, dada a ausência de lançamentos nos últimos anos. O Índice Nacional de Custo da Construção – INCC no período, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, totalizou 0,73% no 2T19, versus 0,72% no 1T19 e 0,76% no 2T18.

No acumulado do ano, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 163 milhões, um aumento de 32% se comparado ao 1S18.

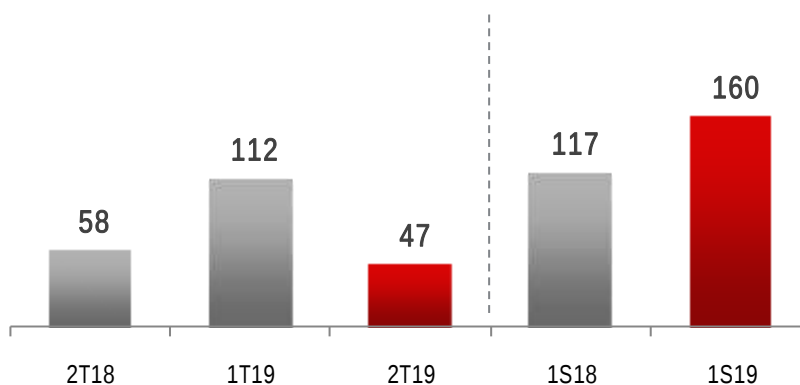
Receita Operacional Bruta (R\$ milhões)



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Líquida** no 2T19 foi de R\$ 47 milhões, redução de 18% em relação ao 2T18 e queda de 58% em relação ao 1T19. Nos seis primeiros meses do ano, a rubrica totalizou R\$ 160 milhões, ante R\$ 117 milhões no mesmo período do ano anterior, representando uma melhora de 37%. Os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados no item “Receita Operacional Bruta”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 30 de junho 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.

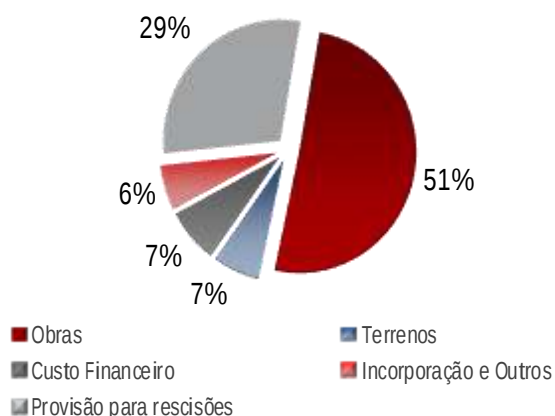
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 2T19 foi de R\$ 54 milhões, diminuição de 17% quando comparado aos R\$ 65 milhões reportados no 2T18 e diminuição de 26% em relação ao 1T19. 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\$ 127 milhões, um aumento de 5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

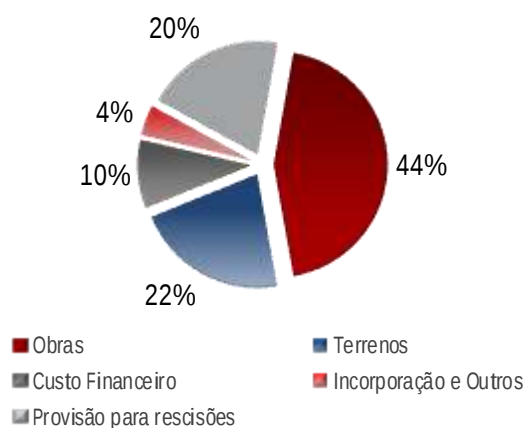
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 4 milhões no 2T19, versus R\$ 12 milhões reportados no 2T18 e R\$ 8 milhões no 1T19.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Terrenos	(3.528)	(7.628)	-53,8%	(23.986)	-85,3%	(27.514)	(24.315)	13,2%
Obras	(27.383)	(42.077)	-34,9%	(29.024)	-5,7%	(56.407)	(66.218)	-14,8%
Custo Financeiro	(3.990)	(11.513)	-65,3%	(8.403)	-52,5%	(12.393)	(23.091)	-46,3%
Incorporação e Outros	(3.274)	(3.707)	-11,7%	(2.243)	45,9%	(5.517)	(7.260)	-24,0%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(15.922)	-	n.a.	(9.232)	72,5%	(25.154)	-	n.a.
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	(54.097)	(64.924)	-16,7%	(72.888)	-25,8%	(126.985)	(120.885)	5,0%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (2T19)

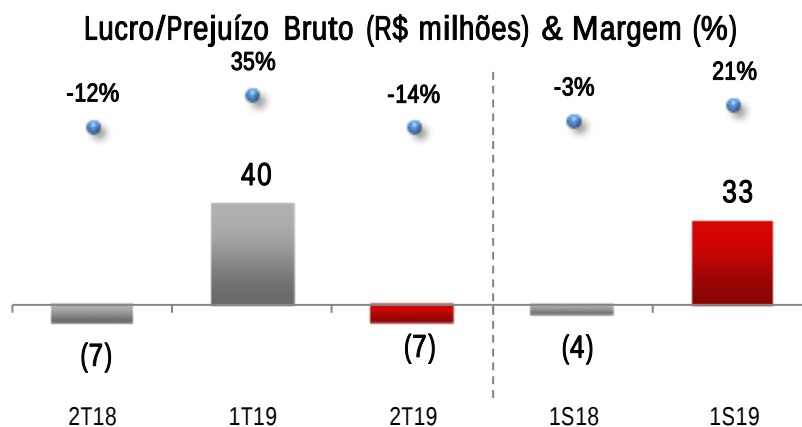


Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (1S19)



LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 2T19 totalizou um **Prejuízo Bruto** de R\$ 7 milhões, que se compara a um Prejuízo Bruto de R\$ 7 milhões registrado no 2T18 e um Lucro Bruto de R\$ 40 milhões no 1T19. Cabe ressaltar que o resultado do 1T19 foi beneficiado por um lucro de R\$ 35 milhões referente à venda de um terreno em Guarulhos. A **Margem Bruta** no trimestre foi de -14%, 2 p.p. inferior ao 2T18 e 50 p.p. inferior ao 1T19. Além do efeito relativo à venda do terreno no trimestre anterior, que prejudicou a comparabilidade entre os períodos, a piora na lucratividade é também resultado do maior volume de rescisões e gastos com assistência técnica. No acumulado do ano, a Companhia totaliza um Lucro Bruto de R\$ 33 milhões, com uma Margem Bruta de 21%.



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Receita líquida	47.305	57.775	-18,1%	112.428	-57,9%	159.733	116.925	36,6%
Lucro bruto	(6.792)	(7.149)	-5,0%	39.540	-117,2%	32.748	(3.960)	-927,0%
(+) Encargos financeiros no CIV	3.990	11.513	-65,3%	8.403	-52,5%	12.393	23.091	-46,3%
Lucro bruto ajustado	(2.802)	4.364	-164,2%	47.943	-105,8%	45.141	19.131	136,0%
Margem bruta ajustada (%)	-5,9%	7,6%	-13,5 p.p.	42,6%	-48,6 p.p.	28,3%	16,4%	11,9 p.p.

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 2T19 com R\$ 6 milhões de **Receitas a Apropriar**, com **Margem Bruta a Apropriar** correspondente a 28%, após a dedução de impostos sobre vendas (PIS/COFINS), encolhendo 0,3 p.p. em relação ao 2T18 e 1,3 p.p. em relação ao 1T19. Apesar dos lançamentos no 2T19, não houve incremento nos resultados a apropriar, uma vez que os lançamentos do período serão contabilizados via equivalência patrimonial. Atualmente não existem obras em andamento no projeto Jardim das Perdizes e, consequentemente, **Receita e Margem Bruta a Apropriar** no projeto.

Resultado a Apropriar	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19
Receita de imóveis vendidos a apropriar	6.447	39.377	-83,6%	8.927	-27,8%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(134)	(819)	-83,6%	(186)	-27,8%
Receita líquida a apropriar	6.313	38.558	-83,6%	8.741	-27,8%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(4.538)	(27.589)	-83,6%	(6.167)	-26,4%
(=) Lucro bruto a apropriar	1.775	10.969	-83,8%	2.574	-31,1%
Margem bruta a apropriar (%)	28,1%	28,4%	-0,3 p.p.	29,5%	-1,3 p.p.

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

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 2T19 foram de R\$ 6 milhões, representando 12% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 2T18 e no 1T19 foram de R\$ 7 milhões e R\$ 4 milhões, representando 11% e 3% da Receita Líquida, respectivamente. O aumento no trimestre se deve, majoritariamente, a despesas relacionadas a (re)lançamentos. 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\$ 9 milhões, uma queda de 13% em relação ao 1S18.

Na comparação com Vendas Brutas, as **Despesas com Vendas** representaram no 2T19 uma relação de 5% versus 5% e 3% no 2T18 e 1T19, respectivamente. Considerando os valores acumulados para o mesmo indicador nos últimos 12 meses, o percentual no 2T19 foi de 5% versus 4% e 5% no 2T18 e 1T19, respectivamente.

Despesa Comercial	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Publicidade e Propaganda	(4.343)	(5.601)	-22,5%	(2.345)	85,2%	(6.688)	(8.227)	-18,7%
Estandes de venda	(906)	(548)	65,3%	(659)	37,5%	(1.565)	(1.094)	43,1%
Comissões de vendas	(379)	(425)	-10,8%	(539)	-29,7%	(918)	(1.177)	-22,0%
Despesa comercial	(5.628)	(6.574)	-14,4%	(3.543)	58,8%	(9.171)	(10.498)	-12,6%
<i>Despesa comercial / Vendas brutas</i>	<i>-4,6%</i>	<i>-4,5%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>-3,3%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>	<i>-4,0%</i>	<i>-3,5%</i>	<i>-0,4 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Vendas brutas - 12M</i>	<i>-4,5%</i>	<i>-4,2%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>	<i>-4,5%</i>	<i>0,0 p.p.</i>	<i>-4,5%</i>	<i>-4,2%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Receita Líquida</i>	<i>-11,9%</i>	<i>-11,4%</i>	<i>-0,5 p.p.</i>	<i>-3,2%</i>	<i>-8,7 p.p.</i>	<i>-5,7%</i>	<i>-9,0%</i>	<i>3,2 p.p.</i>

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 2T19, as **Despesas Gerais e Administrativas** alcançaram o montante de R\$ 17 milhões. Esse montante representa uma crescimento de 11% em relação aos R\$ 15 milhões registrados no 2T18 e crescimento de 19% em relação ao 1T19. O aumento 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\$ 31 milhões, um aumento de 3% ante o mesmo período do ano anterior.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Pessoal	(5.306)	(5.253)	1,0%	(4.765)	11,4%	(10.071)	(9.900)	1,7%
Ocupação	(236)	(1.004)	-76,5%	(281)	-16,0%	(517)	(1.793)	-71,2%
Utilidades e serviços	(2.174)	(1.714)	26,8%	(1.682)	29,3%	(3.856)	(4.035)	-4,4%
Serviços de Terceiros	(2.222)	(2.839)	-21,7%	(1.985)	11,9%	(4.207)	(5.578)	-24,6%
Marketing Institucional	(145)	(16)	806,3%	(1)	14400,0%	(146)	(16)	812,5%
Depreciação e amortização	(1.071)	(1.202)	-10,9%	(1.067)	0,4%	(2.138)	(2.440)	-12,4%
Despesas gerais	(1.038)	(819)	26,7%	(963)	7,8%	(2.001)	(1.974)	1,4%
Honorários da administração	(3.018)	(2.366)	27,6%	(2.393)	26,1%	(5.411)	(4.724)	14,5%
Provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo	(1.731)	-	n.a.	(1.154)	50,0%	(2.885)	-	n.a.
Despesa administrativa	(16.941)	(15.213)	11,4%	(14.291)	18,5%	(31.232)	(30.460)	2,5%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-13,8%</i>	<i>-10,4%</i>	<i>-3,4 p.p.</i>	<i>-13,3%</i>	<i>-0,5 p.p.</i>	<i>-13,5%</i>	<i>-10,3%</i>	<i>-3,3 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-16,5%</i>	<i>-16,0%</i>	<i>-0,5 p.p.</i>	<i>-15,0%</i>	<i>-1,5 p.p.</i>	<i>-15,8%</i>	<i>-17,0%</i>	<i>1,2 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita Líquida</i>	<i>-35,8%</i>	<i>-26,3%</i>	<i>-9,5 p.p.</i>	<i>-12,7%</i>	<i>-23,1 p.p.</i>	<i>-19,6%</i>	<i>-26,1%</i>	<i>6,5 p.p.</i>

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um lucro de R\$ 8 milhões no 2T19, comparado a um lucro de R\$ 9 milhões no 2T18 e a um lucro de R\$ 11 milhões no 1T19. Apesar da lucratividade do projeto Jardim das Perdizes, o qual vem realizando vendas com retornos atrativos, a rubrica foi afetada por um prejuízo de R\$ 6 milhões em outros projetos que compõem a equivalência patrimonial, reduzindo o lucro na comparação com os trimestres anteriores. No acumulado do ano, a **Equivalência Patrimonial** totalizou um lucro de R\$ 19 milhões, que se compara a um lucro de R\$ 10 milhões no 1S18.

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

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma despesa de R\$ 106 milhões no 2T19, representando - 225% da Receita Líquida, contra despesa de R\$ 43 milhões no 2T18, que representou -75% da Receita Líquida e despesa de R\$ 22 milhões no 1T19 (-20% da Receita Líquida).

O crescimento da rubrica em relação aos trimestres anteriores está, majoritariamente, associado aos seguintes eventos não-recorrentes: [i] constituição de provisão de R\$ 44 milhões para perda com parceiro de negócio, em razão da inadimplência do respectivo parceiro de parcela de financiamento com a Companhia; bem como [ii] provisão de R\$ 36 milhões para perda na realização de um terreno objeto de desapropriação pela Prefeitura do Município de São Paulo. Não obstante as provisões serem efetuadas, a Companhia envidará os melhores esforços para recuperação dos valores.

Adicionalmente, no 2T19, a rubrica **Outras Despesas Operacionais** foi impactada pela [i] amortização de R\$ 13 milhões da remensuração feita no 4T15 no investimento do projeto Jardim das Perdizes, resultante da venda de participação no projeto para a Hines; [ii] pela necessidade de reforço líquido de R\$ 9 milhões em provisões para indenizações, contingências cíveis e trabalhistas; e [iii] por gastos de R\$ 5 milhões com a manutenção de empreendimentos concluídos (IPTU e condomínio).

No 1S19 as Outras Despesas Operacionais somaram R\$ 129 milhões, representando um aumento de 96% em relação ao mesmo período de 2018.

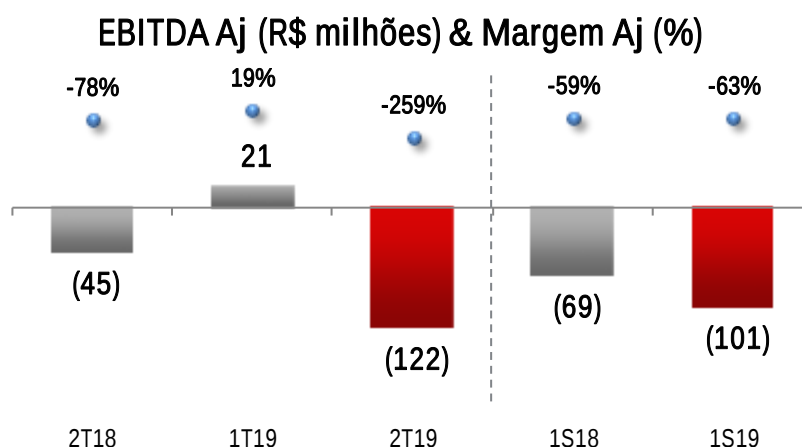
EBITDA

No 2T19 o **EBITDA**⁴ totalizou um prejuízo de R\$ 126 milhões, com **Margem EBITDA** de -267%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um prejuízo de R\$ 57 milhões com margem de -98% no 2T18 e lucro de R\$ 13 milhões com margem de 12% no 1T19. A piora observada na rubrica decorre principalmente dos eventos não-recorrentes mencionados em Outras Despesas Operacionais.

No primeiro semestre do ano, o **EBITDA** apresentou um prejuízo de R\$ 113 milhões com uma **Margem EBITDA** de -71%. Incorporando no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos, o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de R\$ 101 milhões no 1S19, que se compara a um prejuízo de R\$ 69 milhões em 1S18.

⁴ O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido e das despesas sem impacto de caixa (depreciação, amortização e ágio). O 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	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Receita líquida	47.305	57.775	-18,1%	112.428	-57,9%	159.733	116.925	36,6%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(143.848)	(85.378)	68,5%	(302)	47531,8%	(144.150)	(137.175)	5,1%
(-) Resultado financeiro	15.684	21.659	-27,6%	11.292	38,9%	26.976	36.133	-25,3%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	1.827	6.936	-73,7%	1.949	-6,3%	3.776	8.988	-58,0%
EBITDA	(126.337)	(56.783)	122,5%	12.939	-1076,4%	(113.398)	(92.054)	23,2%
Margem EBITDA (%)	-267,1%	-98,3%	-168,8 p.p.	11,5%	-278,6 p.p.	-71,0%	-78,7%	7,7 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	3.990	11.513	-65,3%	8.403	-52,5%	12.393	23.091	-46,3%
(+) Stock options	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
EBITDA ajustado	(122.347)	(45.270)	170,3%	21.342	-673,3%	(101.005)	(68.963)	46,5%
Margem EBITDA ajustada (%)	-258,6%	-78,4%	-180,3 p.p.	19,0%	-277,6 p.p.	-63,2%	-59,0%	-4,3 p.p.



RESULTADO FINANCEIRO

No 2T19 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 16 milhões, queda de 28% em relação aos -R\$ 22 milhões registrados no 2T18 e incremento de 39% em relação aos -R\$ 11 milhões do 1T19. No 1S19 o **Resultado Financeiro Líquido** foi de -R\$ 27 milhões.

A melhora da **Despesa Financeira** em relação ao 2T18 e ao 1T19 é consequência, principalmente, do processo de desalavancagem da Companhia, com redução do endividamento total.

Já a variação da **Receita Financeira** relaciona-se, majoritariamente, [i] ao menor saldo médio das aplicações financeiras no período; [ii] aos distratos do período, que prejudicam a rubrica “Variação monetária ativa e juros” com a reversão dos juros contabilizados em períodos anteriores; bem como [iii] ao menor reconhecimento de juros relativos aos financiamentos concedidos a parceiros.

Entre os indexadores utilizados para a atualização monetária, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou inflação de 1,46% no 2T19, versus 0,90% no 1T19 e 0,71% no 2T18; enquanto que o Índice Geral de

Preços - Mercado IGP-M totalizou inflação de 2,64% no 2T19, versus deflação de 0,21% no 1T19 e inflação de 2,61% no 2T18.

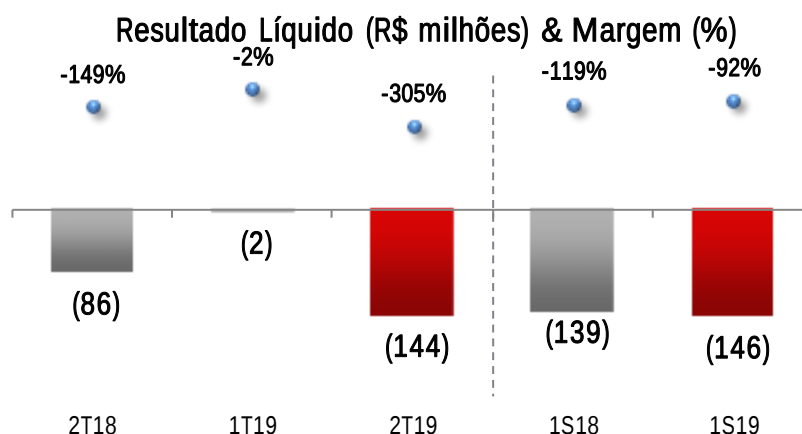
Resultado Financeiro	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Atualização monetária e juros	(16.060)	(19.912)	-19,3%	(16.481)	-2,6%	(32.541)	(37.663)	-13,6%
Despesas bancárias	(643)	(630)	2,1%	(432)	48,8%	(1.075)	(1.308)	-17,8%
Outras despesas financeiras	(2.631)	(2.606)	1,0%	(2.835)	-7,2%	(5.466)	(4.172)	31,0%
Despesa financeira	(19.334)	(23.148)	-16,5%	(19.748)	-2,1%	(39.082)	(43.143)	-9,4%
Receitas de aplicações financeiras	1.112	1.101	1,0%	1.412	-21,2%	2.524	2.046	23,4%
Variação monetária ativa e juros	(1.087)	(4.289)	-74,7%	913	-219,1%	(174)	(5.757)	-97,0%
Juros e atualizações sobre empréstimos	3.137	3.866	-18,9%	4.906	-36,1%	8.043	7.873	2,2%
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	182	356	-48,9%	901	-79,8%	1.083	976	11,0%
Outras receitas financeiras	306	455	-32,7%	324	-5,6%	630	1.872	-66,3%
Receita financeira	3.650	1.489	145,1%	8.456	-56,8%	12.106	7.010	72,7%
Resultado Financeiro	(15.684)	(21.659)	-27,6%	(11.292)	38,9%	(26.976)	(36.133)	-25,3%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Diferido	241	1.218	-80,2%	116	107,8%	357	2.328	-84,7%
Do exercício	(1.145)	(2.500)	-54,2%	(1.438)	-20,4%	(2.583)	(7.134)	-63,8%
Imposto de renda e contribuição social	(904)	(1.282)	-29,5%	(1.322)	-31,6%	(2.226)	(4.806)	-53,7%

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 2T19 com uma perda de R\$ 144 milhões, crescimento de 68% em relação à perda de R\$ 86 milhões apurada no 2T18 e aumento de 6.770% em relação à perda de R\$ 2 milhões do 1T19. Com isso, no trimestre a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de -305% versus -149% no 2T18 e -91% no 1T19.



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A TECNISA encerrou o 2T19 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 87 milhões, volume 28% inferior ao registrado no mesmo período do ano anterior e 14% inferior ao registrado no 1T19.

O **Endividamento Líquido** consolidado encerrou o 2T19 em R\$ 441 milhões, redução de 19% e de 2%, respectivamente, em relação ao 2T18 e 1T19. Do **Endividamento Total**, R\$ 388 milhões correspondem a **Dívidas Corporativas**, R\$ 37 milhões a **Coobrigações** em títulos securitizados e R\$ 102 milhões correspondem a dívidas de **Financiamento à Produção**.

A variação da dívida líquida no 2T19 resultou em uma geração de caixa de R\$ 10 milhões. Caso seja considerada a variação de -R\$ 7 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial, a Geração de Caixa Total Ajustada resultaria em R\$ 16 milhões, o qual representa o 21º trimestre consecutivo de geração de caixa.

Como decorrência do prejuízo líquido apresentado pela Companhia no período, o indicador de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido teve um aumento de 12 p.p. em relação ao 1T19, para 69%. Já o indicador de Dívida Corporativa Líquida sobre Patrimônio Líquido (que exclui os financiamentos à produção) teve um acréscimo de 9 p.p. quando comparado ao período anterior, encerrando o trimestre em 53%. Caso sejam excluídas as Coobrigações (as quais são auto liquidáveis com a realização dos títulos securitizados), o indicador fecharia o 2T19 em 47%.

Como evento subsequente, em 17 de julho de 2019, a Companhia concluiu com sucesso o **Aumento de Capital**, mediante oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos, de 405.000.000 ações, a um preço por ação de R\$ 1,10, perfazendo o montante total de R\$ 446 milhões, volume esse que reduz a virtualmente zero o seu Endividamento Líquido. A Companhia pretende utilizar aproximadamente 50% dos recursos líquidos obtidos para promover o crescimento das operações, incluindo a aquisição de novos terrenos, e o restante para melhoria na estrutura do seu capital, por meio do pagamento de dívidas e reforço de capital de giro.

Em 30 de junho 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\$ 5 milhões (dos quais R\$ 3 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%), uma redução de 506% em relação à dívida líquida de R\$ 1 milhão registrada no 1T19.

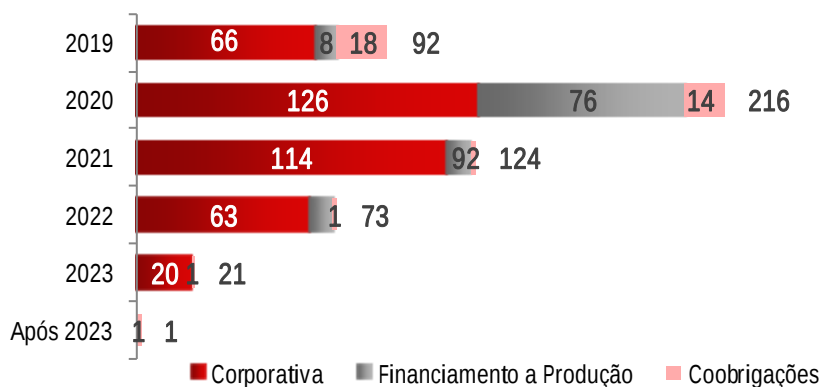
Endividamento	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	636.162	923.638	-31,1%	780.881	-18,5%	636.162	923.638	-31,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	4.269	10.609	-59,8%	6.065	-29,6%	4.269	10.609	-59,8%
Títulos e Valores Mobiliários	82.647	110.507	-25,2%	95.550	-13,5%	82.647	110.507	-25,2%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	86.916	121.116	-28,2%	101.615	-14,5%	86.916	121.116	-28,2%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(37.444)	(58.594)	-36,1%	(41.229)	-9,2%	(37.444)	(58.594)	-36,1%
(-) Debêntures	(95.880)	(69.887)	37,2%	(111.815)	-14,3%	(95.880)	(69.887)	37,2%
(-) Outras dívidas corporativas	(292.580)	(364.790)	-19,8%	(291.383)	0,4%	(292.580)	(364.790)	-19,8%
Endividamento líquido (ex-SFH)	(338.988)	(372.155)	-8,9%	(342.812)	-1,1%	(338.988)	(372.155)	-8,9%
<i>Endividamento líquido (ex-SFH) / Patrim. líquido</i>	<i>53,3%</i>	<i>40,3%</i>	<i>13,0 p.p.</i>	<i>43,9%</i>	<i>9,4 p.p.</i>	<i>53,3%</i>	<i>40,3%</i>	<i>13,0 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	(102.485)	(172.722)	-40,7%	(108.327)	-5,4%	(102.485)	(172.722)	-40,7%
Endividamento líquido	(441.473)	(544.877)	-19,0%	(451.139)	-2,1%	(441.473)	(544.877)	-19,0%
<i>Endividamento líquido / Patrim. líquido</i>	<i>69,4%</i>	<i>59,0%</i>	<i>10,4 p.p.</i>	<i>57,8%</i>	<i>11,6 p.p.</i>	<i>69,4%</i>	<i>59,0%</i>	<i>10,4 p.p.</i>
Endividamento curto prazo	(193.150)	(199.900)	-3,4%	(170.368)	13,4%	(193.150)	(199.900)	-3,4%
Endividamento longo prazo	(335.239)	(466.093)	-28,1%	(382.386)	-12,3%	(335.239)	(466.093)	-28,1%
Endividamento total	(528.389)	(665.993)	-20,7%	(552.754)	-4,4%	(528.389)	(665.993)	-20,7%
<i>Endividamento total / Patrim. líquido</i>	<i>83,1%</i>	<i>72,1%</i>	<i>11,0 p.p.</i>	<i>70,8%</i>	<i>12,3 p.p.</i>	<i>83,1%</i>	<i>72,1%</i>	<i>11,0 p.p.</i>
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	9.666	28.666	-66,3%	73.406	-86,8%	83.072	68.175	21,9%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	16.218	67.232	-75,9%	100.852	-83,92%	117.070	127.498	-8,2%

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

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

Cronograma de Vencimento da Dívida



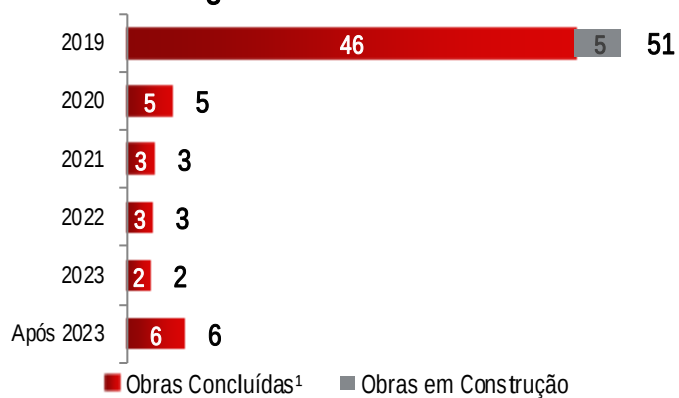
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Em 30 de junho 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\$ 33 milhões, dos quais R\$ 19 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

Contas a Receber de Clientes	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19
Contas a receber de clientes ("on-balance")	74.909	147.654	-49,3%	83.838	-10,7%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	-	-	n.a.	-	n.a.
Provisão para créditos com perda esperada	(6.902)	(5.242)	31,7%	(6.884)	0,3%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	68.007	142.412	-52,2%	76.954	-11,6%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	1.092	16.277	-93,3%	1.953	-44,1%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	1.092	16.277	-93,3%	1.953	-44,1%
Total contas a receber de clientes	69.099	158.689	-56,5%	78.907	-12,4%

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

Cronograma de Recebimento



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

EVENTOS SUBSEQUENTES

Aumento de capital

Em 17 de julho de 2019, a Companhia concluiu com sucesso o aumento de capital, mediante oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos, de 405.000.000 ações, a um preço por ação de R\$ 1,10, perfazendo o montante total de R\$ 446 milhões. A Companhia pretende utilizar aproximadamente 50% dos recursos líquidos obtidos para promover o crescimento das operações, incluindo a aquisição de novos terrenos, e o restante para melhoria na estrutura do seu capital, por meio do pagamento de dívidas e reforço de capital de giro.

A conclusão da operação viabiliza o início de um novo ciclo operacional. Nesse ciclo, o crescimento da Companhia se dará através do desenvolvimento do projeto Jardim das Perdizes, além da aquisição de *landbank* exclusivamente na Região Metropolitana de São Paulo, pautada pela preservação da sua rentabilidade, da qualidade dos seus produtos e do alto padrão de atendimento aos seus clientes. Em linha com seu histórico de lançamentos bem-sucedidos, a estratégia é priorizar a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de empreendimento residenciais, em bairros consolidados e com boa infraestrutura, onde a Companhia acredita ser mais factível tirar proveito de sua forte reputação e reconhecimento de marca.

A Companhia pretende consolidar sua presença no mercado de São Paulo, mercado que já se provou rentável e no qual a TECNISA detém diferenciais de percepção de qualidade pelos clientes, expertise regulatório e controle da cadeia de valor mais evidentes. Dessa forma, a Companhia buscará monetizar ativos (estoque, terrenos ou participação em empreendimentos) 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.

Com a entrada de recursos, a Companhia reduz a virtualmente zero o seu Endividamento Líquido, o que irá viabilizar melhores condições de financiamento e uma reprecificação do custo de dívida, criando valor aos acionistas. A Companhia pretende manter uma estrutura de capital equilibrada para o seu plano de negócios, por meio das seguintes ações: (a) manutenção da dívida corporativa líquida dentro de parâmetros considerados adequados; (b) uso intensivo dos recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH); (c) aumento da eficiência operacional, na busca de ciclos operacionais mais ágeis; (d) rigoroso controle dos custos e das despesas; e (e) manutenção de níveis de liquidez adequados às necessidades de capital de giro.

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 2T19

Apresentação em Português
(Tradução Simultânea)
09 de agosto – 6ª feira
12h00 – horário de Brasília
11h00 - horário de Nova York
Telefone: +55 (11) 2188 0155
Código da *teleconferência*: TECNISA
Transmissão ao vivo pela Internet:
www.tecnisa.com.br/ri

CONTATO RI

Área de Relações com Investidores

Tel : +55 (11) 3708-1162

www.tecnisa.com.br/ri

ri@tecnisa.com.br

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

ANEXOS

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

DRE Consolidado	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19	1S19	1S18	1S19 vs. 1S18
Receita de imóveis vendidos	43.636	52.958	-17,6%	108.948	-59,9%	152.584	96.708	57,8%
Receita de serviços prestados	4.930	7.224	-31,8%	5.271	-6,5%	10.201	26.158	-61,0%
Receita operacional bruta	48.566	60.182	-19,3%	114.219	-57,5%	162.785	122.866	32,5%
Impostos sobre as vendas	(1.261)	(2.407)	-47,6%	(1.791)	-29,6%	(3.052)	(5.941)	-48,6%
Receita operacional líquida	47.305	57.775	-18,1%	112.428	-57,9%	159.733	116.925	36,6%
Custo das vendas e serviços	(54.097)	(64.924)	-16,7%	(72.888)	-25,8%	(126.985)	(120.885)	5,0%
Custo dos imóveis vendidos	(50.701)	(60.681)	-16,4%	(69.363)	-26,9%	(120.064)	(112.405)	6,8%
Custo dos serviços prestados	(3.396)	(4.243)	-20,0%	(3.525)	-3,7%	(6.921)	(8.480)	-18,4%
Lucro bruto	(6.792)	(7.149)	-5,0%	39.540	-117,2%	32.748	(3.960)	-927,0%
Margem bruta (%)	-14,4%	-12,4%	-2,0 p.p.	35,2%	-49,5 p.p.	20,5%	-3,4%	23,9 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(121.372)	(56.570)	114,6%	(28.550)	325,1%	(149.922)	(97.082)	54,4%
Vendas	(5.628)	(6.574)	-14,4%	(3.543)	58,8%	(9.171)	(10.498)	-12,6%
Gerais e administrativas	(12.680)	(12.847)	-1,3%	(11.069)	14,6%	(23.749)	(25.736)	-7,7%
Honorários da administração	(4.261)	(2.366)	80,1%	(3.222)	32,2%	(7.483)	(4.724)	58,4%
Equivalência Patrimonial	7.672	8.636	-11,2%	11.395	-32,7%	19.067	9.592	98,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	(106.475)	(43.419)	145,2%	(22.111)	381,5%	(128.586)	(65.716)	95,7%
Resultado Financeiro	(15.684)	(21.659)	-27,6%	(11.292)	38,9%	(26.976)	(36.133)	-25,3%
Despesas financeiras	(19.334)	(23.148)	-16,5%	(19.748)	-2,1%	(39.082)	(43.143)	-9,4%
Receitas financeiras	3.650	1.489	145,1%	8.456	-56,8%	12.106	7.010	72,7%
Resultado operacional	(143.848)	(85.378)	68,5%	(302)	47531,8%	(144.150)	(137.175)	5,1%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	(143.848)	(85.378)	68,5%	(302)	47531,8%	(144.150)	(137.175)	5,1%
Imposto de renda e contribuição social	(904)	(1.282)	-29,5%	(1.322)	-31,6%	(2.226)	(4.806)	-53,7%
Diferido	241	1.218	-80,2%	116	107,8%	357	2.328	-84,7%
Do exercício	(1.145)	(2.500)	-54,2%	(1.438)	-20,4%	(2.583)	(7.134)	-63,8%
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	(144.752)	(86.660)	67,0%	(1.624)	8813,3%	(146.376)	(141.981)	3,1%
Participação de minoritários	612	834	-26,6%	(474)	-229,1%	138	2.483	-94,4%
Lucro líquido do período	(144.140)	(85.826)	67,9%	(2.098)	6770,4%	(146.238)	(139.498)	4,8%
Margem líquida (%)	-304,7%	-148,6%	-156,2 p.p.	-1,9%	-302,8 p.p.	-91,6%	-119,3%	27,8 p.p.

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

Balanço Patrimonial	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19
Ativo					
Circulante	596.981	938.779	-36,4%	668.135	-10,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	4.269	10.609	-59,8%	6.065	-29,6%
Títulos e Valores Mobiliários	29.685	57.382	-48,3%	37.910	-21,7%
Contas a receber de clientes	52.347	118.381	-55,8%	61.537	-14,9%
Imóveis a comercializar	468.245	672.707	-30,4%	507.003	-7,6%
Despesas pagas antecipadamente	3.821	4.499	-15,1%	2.497	53,0%
Impostos a recuperar	11.670	15.356	-24,0%	12.371	-5,7%
Outras contas a receber	26.944	59.845	-55,0%	40.752	-33,9%
Realizável a longo prazo	348.544	398.887	-12,6%	412.612	-15,5%
Títulos e Valores Mobiliários	52.962	53.125	-0,3%	57.640	-8,1%
Contas a receber de clientes	15.660	24.031	-34,8%	15.417	1,6%
Imóveis a comercializar	146.487	216.346	-32,3%	182.489	-19,7%
Partes Relacionadas	8.138	7.481	8,8%	8.494	-4,2%
Parceiro em Negócios	91.911	71.042	29,4%	115.642	-20,5%
Participações em consórcios	32	72	-55,6%	31	3,2%
Outras contas a receber	33.354	26.790	24,5%	32.899	1,4%
Permanente	748.829	823.227	-9,0%	783.984	-4,5%
Investimentos	715.587	789.411	-9,4%	749.179	-4,5%
Imobilizado	8.894	3.727	138,6%	9.056	-1,8%
Intangível	24.348	30.089	-19,1%	25.749	-5,4%
Total do ativo	1.694.354	2.160.893	-21,6%	1.864.731	-9,1%

Balanço Patrimonial	2T19	2T18	2T19 vs. 2T18	1T19	2T19 vs. 1T19
Passivo					
Circulante	537.593	564.508	-4,8%	515.194	4,3%
Empréstimos e financiamentos	193.150	199.900	-3,4%	170.368	13,4%
Fornecedores	11.182	15.369	-27,2%	10.080	10,9%
Impostos e contribuições a recolher	2.410	3.658	-34,1%	2.590	-6,9%
Salários e encargos a recolher	17.924	16.764	6,9%	16.045	11,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	52.893	51.735	2,2%	52.962	-0,1%
Partes Relacionadas	119.408	106.065	12,6%	116.518	2,5%
Parceiro em Negócios	25.595	24.067	6,3%	25.612	-0,1%
Adiantamento de clientes	20.897	44.794	-53,3%	21.501	-2,8%
Provisão para IR e CS	573	3.617	-84,2%	940	-39,0%
Impostos e contribuições diferidos	2.406	9.827	-75,5%	2.948	-18,4%
Aquisição de participação societária a pagar	26.243	26.179	0,2%	26.225	0,1%
Provisão para garantias	2.084	3.082	-32,4%	2.254	-7,5%
Outras contas a pagar	62.828	59.451	5,7%	67.151	-6,4%
Não circulante	520.599	672.747	-22,6%	568.656	-8,5%
Empréstimos e financiamentos	335.239	466.093	-28,1%	382.386	-12,3%
Adiantamento de clientes	11.337	10.706	5,9%	6.560	72,8%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	339	-	n.a.	-	n.a.
Provisão para riscos	138.251	158.091	-12,5%	140.856	-1,8%
Provisão para garantias	2.174	4.100	-47,0%	2.518	-13,7%
Impostos e contribuições diferidos	720	1.995	-63,9%	739	-2,6%
Participação em consórcios	3.596	4.179	-14,0%	3.558	1,1%
Outras contas a pagar	28.943	27.583	4,9%	32.039	-9,7%
Acionistas não controladores	10.391	14.075	-26,2%	10.970	-5,3%
Patrimônio líquido	625.771	909.563	-31,2%	769.911	-18,7%
Capital social	1.422.816	1.422.816	0,0%	1.422.816	0,0%
Lucros/Prejuízos acumulados	(639.336)	(362.284)	76,5%	(639.336)	0,0%
Prejuízos do período	(146.238)	(139.498)	4,8%	(2.098)	6870,4%
Outros	(11.471)	(11.471)	0,0%	(11.471)	0,0%
Total do passivo e PL	1.694.354	2.160.893	-21,6%	1.864.731	-9,1%

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

Fluxo de Caixa	2T19	2T18
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(143.848)	(85.378)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	98.019	34.045
Depreciação	423	486
Amortização de ágios e deságios (líquido)	1.401	1.493
Baixa de imobilizado / intangível	3	4.957
Equivalência patrimonial	(7.672)	(8.636)
Juros e encargos financeiros líquidos	17.863	18.005
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(320)	(1.223)
Provisões	73.706	11.217
Amortização de remensuração de investimento	12.615	7.746
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	82.705	51.427
Contas a receber	24.593	56.846
Títulos e valores mobiliários	14.004	(44.165)
Créditos diversos	13.808	(8.990)
Imóveis a comercializar	20.844	43.828
Despesas pagas antecipadamente	(1.324)	530
Impostos a recuperar	437	(2.544)
Outras contas a receber	(191)	8.031
Partes relacionadas	(17.218)	(3.712)
Participações em consórcios	37	595
Fornecedores	1.102	(1.817)
Impostos, contribuições e salários	(3.137)	324
Imposto de renda e contribuição social corrente	(1.512)	(2.364)
Adiantamento de clientes	4.173	3.625
Contas a pagar por aquisição de imóveis	270	470
Dividendos recebidos	31.050	-
Outras contas a pagar	(4.231)	770
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	36.876	94
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	-	1
Compras de imobilizado	3.817	(46)
Aumento (redução) dos investimentos	(1.233)	(5)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	2.584	(50)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Variação líquida dos empréstimos tomados	(27.392)	11.761
Juros pagos	(13.897)	(12.377)
Participação de acionistas não controladores em controladas	33	8
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	(41.256)	(608)
(Redução) aumento nas disponibilidades	(1.796)	(564)