

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	7
DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	8
Demonstração do Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	17
DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	18
Demonstração do Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	43
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	76
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	77
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	79
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	81
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	82

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	736.192
Preferenciais	0
Total	736.192
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	1.839.593	1.726.830
1.01	Ativo Circulante	344.304	15.205
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	227.703	1.279
1.01.02	Aplicações Financeiras	107.784	4.602
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	107.784	4.602
1.01.02.03.01	Títulos mantidos até o Vencimento	107.784	4.602
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.424	1.987
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.424	1.987
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.058	3.101
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.335	4.236
1.01.08.03	Outros	4.335	4.236
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	4.335	4.236
1.02	Ativo Não Circulante	1.495.289	1.711.625
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	178.638	351.544
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	53.764	51.850
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.086	6.451
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	3.086	6.451
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	108.011	280.133
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	68.554	228.730
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	39.457	51.403
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.777	13.110
1.02.01.10.03	Outras Contas a receber	13.777	13.110
1.02.02	Investimentos	1.288.009	1.330.314
1.02.02.01	Participações Societárias	1.288.009	1.330.314
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.288.009	1.330.314
1.02.03	Imobilizado	5.636	2.594
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.636	2.594
1.02.04	Intangível	23.006	27.173
1.02.04.01	Intangíveis	23.006	27.173

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	1.839.593	1.726.830
2.01	Passivo Circulante	511.660	530.769
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.952	9.769
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.952	9.769
2.01.02	Fornecedores	997	1.734
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	997	1.734
2.01.03	Obrigações Fiscais	893	1.193
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	893	1.193
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	893	1.193
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	86.544	131.973
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	57.960	110.055
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	57.960	110.055
2.01.04.02	Debêntures	28.584	21.918
2.01.05	Outras Obrigações	407.274	386.100
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	373.797	357.246
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	373.797	357.246
2.01.05.02	Outros	33.477	28.854
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	32.638	28.053
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	839	801
2.02	Passivo Não Circulante	327.547	424.052
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	209.719	329.861
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	161.195	231.113
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	161.195	231.113
2.02.01.02	Debêntures	48.524	98.748
2.02.02	Outras Obrigações	117.828	94.191
2.02.02.02	Outros	117.828	94.191
2.02.02.02.03	Passivo a descoberto das investidas	109.923	91.019
2.02.02.02.04	Outras contas a pagar	7.905	3.172
2.03	Patrimônio Líquido	1.000.386	772.009
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.422.816
2.03.02	Reservas de Capital	9.186	9.186
2.03.04	Reservas de Lucros	-39.488	-20.657
2.03.04.10	Gastos com emissão de ações	-39.488	-20.657
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-837.628	-639.336

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-42.317	-158.442	-64.049	-171.560
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.385	-29.575	-8.809	-27.054
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-6.284	-17.991	-6.430	-19.951
3.04.02.02	Honorários da administração	-4.101	-11.584	-2.379	-7.103
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.256	-47.021	-3.085	-24.405
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-23.676	-81.846	-52.155	-120.101
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-42.317	-158.442	-64.049	-171.560
3.06	Resultado Financeiro	-9.737	-39.850	-9.318	-41.305
3.06.01	Receitas Financeiras	5.230	14.296	5.963	14.973
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.967	-54.146	-15.281	-56.278
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-52.054	-198.292	-73.367	-212.865
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-52.054	-198.292	-73.367	-212.865
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-52.054	-198.292	-73.367	-212.865
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,07071	-0,26935	-0,22152	-0,64272
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,07071	-0,26935	-0,22152	-0,64272

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-52.054	-198.292	-73.367	-212.865
4.03	Resultado Abrangente do Período	-52.054	-198.292	-73.367	-212.865

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.711	12.092
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-20.755	-15.350
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	-198.292	-212.865
6.01.01.02	Depreciação	648	1.095
6.01.01.03	Amortização de software	4.195	4.518
6.01.01.04	Baixa de itens do Imobilizado	3	5.196
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	81.846	120.101
6.01.01.08	Juros e encargos financeiros líquidos	43.922	50.385
6.01.01.09	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-4.496	-2.510
6.01.01.10	Provisão para participação no lucro	2.466	0
6.01.01.11	Provisão para bônus	587	0
6.01.01.12	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	4.616	0
6.01.01.13	Provisão aluguel	0	501
6.01.01.14	Provisão para perdas parceiros de construção	44.193	39
6.01.01.15	Remensuração de investimento por mudança de controle	-12.524	0
6.01.01.16	Amortização de remensuração de investimento	38.548	18.190
6.01.01.19	Venda participação societária	-26.467	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.779	46.329
6.01.02.01	Créditos diversos	-99	2.834
6.01.02.02	Despesas antecipadas	2.043	2.005
6.01.02.03	Impostos a recuperar	1.928	-1.213
6.01.02.04	Outras contas a receber	-667	-1.758
6.01.02.07	Fornecedores	-737	-1.274
6.01.02.08	Impostos, contribuições e salários	-1.786	1.137
6.01.02.09	Partes relacionadas e parceiros de negócios	-11.198	-10.402
6.01.02.10	Outras contas a pagar	5.737	55.000
6.01.03	Outros	28.245	-18.887
6.01.03.01	Juros pagos	-44.261	-34.987
6.01.03.02	Dividendos recebidos	72.506	16.100
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-49.131	-25.734
6.02.01	Intangível	-28	-69
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	-100.600	-237
6.02.03	Compras de imobilizado	-112	-1.990
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-11.697	-23.438
6.02.05	Venda participação societária	63.306	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	272.844	15.421
6.03.01	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	426.669	0
6.03.05	Captações de empréstimos	161.822	168.814
6.03.06	Amortizações de empréstimos	-315.647	-153.393
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	226.424	1.779
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.279	2.273
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	227.703	4.052

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009
5.04	Transações de Capital com os Sócios	445.500	-18.831	0	0	0	426.669
5.04.01	Aumentos de Capital	445.500	0	0	0	0	445.500
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-18.831	0	0	0	-18.831
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-198.292	0	-198.292
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-198.292	0	-198.292
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-30.302	0	-837.628	0	1.000.386

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.422.816	-11.471	0	-362.284	0	1.049.061
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.422.816	-11.471	0	-362.284	0	1.049.061
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-212.865	0	-212.865
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-212.865	0	-212.865
5.07	Saldos Finais	1.422.816	-11.471	0	-575.149	0	836.196

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-50.160	-27.899
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.401	-2.688
7.02.04	Outros	-48.759	-25.211
7.03	Valor Adicionado Bruto	-50.160	-27.899
7.04	Retenções	-4.843	-5.613
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.843	-5.613
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-55.003	-33.512
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-67.550	-105.128
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-81.846	-120.101
7.06.02	Receitas Financeiras	14.296	14.973
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-122.553	-138.640
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-122.553	-138.640
7.08.01	Pessoal	19.000	13.448
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.000	13.448
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.432	2.519
7.08.02.01	Federais	2.432	2.519
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	54.307	58.258
7.08.03.01	Juros	54.146	56.278
7.08.03.02	Aluguéis	161	1.980
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-198.292	-212.865
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-198.292	-212.865

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	1.893.360	1.936.500
1.01	Ativo Circulante	806.370	712.123
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	231.912	14.536
1.01.02	Aplicações Financeiras	110.046	15.951
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	110.046	15.951
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	110.046	15.951
1.01.03	Contas a Receber	60.693	83.157
1.01.03.01	Clientes	60.693	83.157
1.01.04	Estoques	365.843	539.332
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.368	12.428
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.368	12.428
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.165	3.290
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.343	43.429
1.01.08.03	Outros	26.343	43.429
1.01.08.03.01	Créditos diversos	26.343	43.429
1.02	Ativo Não Circulante	1.086.990	1.224.377
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	352.410	416.307
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	53.764	53.628
1.02.01.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	53.764	53.628
1.02.01.04	Contas a Receber	39.260	28.667
1.02.01.04.01	Clientes	16.269	5.789
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	22.991	22.878
1.02.01.05	Estoques	148.112	208.513
1.02.01.07	Tributos Diferidos	10.062	12.405
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	10.062	12.405
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	101.212	113.094
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	8.189	8.537
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	93.023	104.557
1.02.02	Investimentos	704.848	776.199
1.02.02.01	Participações Societárias	704.848	776.199
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	704.848	776.199
1.02.03	Imobilizado	6.726	4.698
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.726	4.698
1.02.04	Intangível	23.006	27.173
1.02.04.01	Intangíveis	23.006	27.173

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	1.893.360	1.936.500
2.01	Passivo Circulante	468.607	528.930
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.977	14.720
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	21.977	14.720
2.01.02	Fornecedores	10.985	12.379
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.985	12.379
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.472	8.361
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.472	8.361
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	754	1.924
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.852	3.799
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	1.866	2.638
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	153.941	173.807
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	125.357	151.889
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	125.357	151.889
2.01.04.02	Debêntures	28.584	21.918
2.01.05	Outras Obrigações	276.232	319.663
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	138.627	144.034
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	25.594	25.613
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	113.033	118.421
2.01.05.02	Outros	137.605	175.629
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	0	26.441
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.589	53.138
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	26.246	26.208
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	57.770	69.842
2.02	Passivo Não Circulante	416.625	625.062
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	234.983	434.853
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	186.459	336.105
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	186.459	336.105
2.02.01.02	Debêntures	48.524	98.748
2.02.02	Outras Obrigações	34.433	40.988
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.464	4.426
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.464	4.426
2.02.02.02	Outros	30.969	36.562
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	6.560	6.560
2.02.02.02.05	Passivo a descoberto das investidas	1.636	1.511
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	22.773	28.491
2.02.03	Tributos Diferidos	765	265
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	765	265
2.02.04	Provisões	146.444	148.956
2.02.04.02	Outras Provisões	146.444	148.956
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.502	2.870
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	143.942	146.086
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.008.128	782.508
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.422.816
2.03.02	Reservas de Capital	-30.302	-11.471
2.03.02.09	Reserva de Capital	9.186	9.186

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2.03.02.10	Gastos com emissão de ações	-39.488	-20.657
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-837.628	-639.336
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	7.742	10.499

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	74.614	234.347	23.942	196.615
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	71.368	223.952	19.269	171.725
3.01.02	Receita de prestação de serviços	5.106	15.307	4.910	31.068
3.01.03	Deduções da Receita Bruta	-1.860	-4.912	-237	-6.178
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-78.959	-205.944	-47.342	-224.436
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-75.861	-195.925	-43.623	-212.237
3.02.02	Custos dos Serviços Prestados	-3.098	-10.019	-3.719	-12.199
3.03	Resultado Bruto	-4.345	28.403	-23.400	-27.821
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-39.045	-188.962	-43.693	-140.314
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.278	-14.449	-3.926	-14.424
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.560	-46.787	-14.903	-45.363
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-11.459	-35.203	-12.524	-38.260
3.04.02.02	Honorários da Administração	-4.101	-11.584	-2.379	-7.103
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-32.195	-160.781	-15.221	-80.476
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.988	33.055	-9.643	-51
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-43.390	-160.559	-67.093	-168.135
3.06	Resultado Financeiro	-9.991	-36.972	-8.578	-44.711
3.06.01	Receitas Financeiras	4.793	16.899	13.574	20.584
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.784	-53.871	-22.152	-65.295
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-53.381	-197.531	-75.671	-212.846
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.333	-3.559	556	-4.250
3.08.01	Corrente	-1.051	-3.634	-1.222	-8.356
3.08.02	Diferido	-282	75	1.778	4.106
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-54.714	-201.090	-75.115	-217.096
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-54.714	-201.090	-75.115	-217.096
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-52.054	-198.292	-73.367	-212.865
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.660	-2.798	-1.748	-4.231
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-54.714	-201.090	-75.115	-217.096
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-54.714	-201.090	-75.115	-217.096
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-52.054	-198.292	-73.367	-212.865
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.660	-2.798	-1.748	-4.231

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	91.299	102.914
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-70.581	-123.731
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	-197.531	-212.846
6.01.01.02	Depreciação	1.197	1.195
6.01.01.03	Amortização de Software	4.195	4.518
6.01.01.04	Baixa de itens do Imobilizado	2.188	5.280
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-33.055	51
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros líquidos	53.147	69.175
6.01.01.07	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-4.893	-2.805
6.01.01.08	Provisão para participação no lucro	2.466	0
6.01.01.09	Provisão para bônus	587	0
6.01.01.10	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	4.616	0
6.01.01.11	Imposto sobre venda diferido	-372	-4.077
6.01.01.12	Provisão para garantias / Provisão para crédito com perda esperada	4.529	-2.880
6.01.01.13	Provisão para indenizações e rescisões a clientes	-22.239	-8.927
6.01.01.14	Provisão aluguel	0	501
6.01.01.15	Provisão para Riscos	-2.144	4.671
6.01.01.16	Provisão para perda na realização do estoque	35.972	4.184
6.01.01.17	Provisão para perdas parceiros de construção	44.193	39
6.01.01.18	Venda participação societária	12.446	0
6.01.01.19	Remensuração de investimento por mudança de controle	-16.608	0
6.01.01.20	Amortização de remensuração de investimento	40.725	18.190
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	145.935	272.130
6.01.02.01	Contas a receber	55.104	199.630
6.01.02.03	Créditos diversos	15.441	-13.141
6.01.02.04	Imóveis a comercializar	104.076	52.632
6.01.02.05	Despesas pagas antecipadamente	2.051	2.151
6.01.02.06	Impostos a recuperar	4.402	-1.628
6.01.02.07	Outras contas a receber	-113	7.397
6.01.02.10	Fornecedores	-499	-1.017
6.01.02.11	Impostos, contribuições e salários	-1.174	1.416
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-6.122	7.728
6.01.02.13	Partes relacionadas	-26.081	-2.710
6.01.02.14	Participações em consórcios	-922	-757
6.01.02.15	Contas a pagar por aquisição de imóveis	790	2.904
6.01.02.16	Pagamento de garantias	-4.142	0
6.01.02.19	Outras contas a pagar	3.124	17.525
6.01.03	Outros	15.945	-45.485
6.01.03.01	Juros pagos	-52.599	-53.897
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.793	-7.688
6.01.03.03	Dividendos recebidos	73.337	16.100
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-91.756	-17.475
6.02.01	Intangível	-28	-69
6.02.02	Titulos e valores imobiliários	-89.338	-12.495

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.02.03	Compras de imobilizado	-1.832	-2.050
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	405	-2.861
6.02.06	Venda participação societária	3.306	0
6.02.07	Efeito caixa das mudanças de participações em investidas	-4.269	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	217.833	-83.109
6.03.01	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	426.669	0
6.03.05	Captações de empréstimos	193.193	229.213
6.03.06	Amortizações de empréstimos	-402.070	-312.526
6.03.08	Participação de acionistas não controladores em controladas	41	204
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	217.376	2.330
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.536	10.254
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	231.912	12.584

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Oções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009	10.499	782.508
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009	10.499	782.508
5.04	Transações de Capital com os Sócios	445.500	-18.831	0	0	0	426.669	0	426.669
5.04.01	Aumentos de Capital	445.500	0	0	0	0	445.500	0	445.500
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-18.831	0	0	0	-18.831	0	-18.831
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-198.292	0	-198.292	-2.798	-201.090
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-198.292	0	-198.292	-2.798	-201.090
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	41	41
5.06.04	Participação de acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	41	41
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-30.302	0	-837.628	0	1.000.386	7.742	1.008.128

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Oções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.422.816	-11.471	0	-362.284	0	1.049.061	16.533	1.065.594
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.422.816	-11.471	0	-362.284	0	1.049.061	16.533	1.065.594
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-212.865	0	-212.865	-4.231	-217.096
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-212.865	0	-212.865	-4.231	-217.096
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	204	204
5.06.04	Participação de acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	204	204
5.07	Saldos Finais	1.422.816	-11.471	0	-575.149	0	836.196	12.506	848.702

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.01	Receitas	239.259	202.793
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	239.259	202.793
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-392.411	-331.997
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-185.309	-189.834
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.105	-8.516
7.02.04	Outros	-200.997	-133.647
7.03	Valor Adicionado Bruto	-153.152	-129.204
7.04	Retenções	-5.392	-5.713
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.392	-5.713
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-158.544	-134.917
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	49.954	20.533
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	33.055	-51
7.06.02	Receitas Financeiras	16.899	20.584
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-108.590	-114.384
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-108.590	-114.384
7.08.01	Pessoal	25.618	19.274
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.618	19.274
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.564	13.545
7.08.02.01	Federais	10.967	12.077
7.08.02.03	Municipais	597	1.468
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	55.318	69.893
7.08.03.01	Juros	53.866	65.295
7.08.03.02	Aluguéis	1.452	4.598
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-201.090	-217.096
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-198.292	-212.865
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-2.798	-4.231

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 ano¹. Com uma posição de caixa de R\$ 396 milhões ao

¹ 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.

TECNISA EM NÚMEROS

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 (m²)	-	-	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 (m²)	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
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	1.008.128	848.702	18,8%	636.162	58,5%	1.008.128	848.702	18,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	231.912	12.584	1742,9%	4.269	5332,5%	231.912	12.584	1742,9%
Títulos e Valores Mobiliários	163.810	91.808	78,4%	82.647	98,2%	163.810	91.808	78,4%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	395.722	104.392	279,1%	86.916	355,3%	395.722	104.392	279,1%
(-) Obrigações com cessão de recebíveis	(24.431)	(43.855)	-44,3%	(37.444)	-34,8%	(24.431)	(43.855)	-44,3%
(-) Debêntures	(77.108)	(70.020)	10,1%	(95.880)	-19,6%	(77.108)	(70.020)	10,1%
(-) Outras dívidas corporativas	(206.083)	(339.025)	-39,2%	(292.580)	-29,6%	(206.083)	(339.025)	-39,2%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	88.100	(348.508)	-125,3%	(338.988)	-126,0%	88.100	(348.508)	-125,3%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido	8,7%	-41,1%	49,8 p.p.	-53,3%	62,0 p.p.	8,7%	-41,1%	49,8 p.p.
(-) Financiamento à produção	(81.302)	(166.838)	-51,3%	(102.485)	-20,7%	(81.302)	(166.838)	-51,3%
Caixa (endividamento) líquido	6.798	(515.346)	-101,3%	(441.473)	-101,5%	6.798	(515.346)	-101,3%
Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido	0,7%	-60,7%	61,4 p.p.	-69,4%	70,1 p.p.	0,7%	-60,7%	61,4 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	21.602	29.531	-26,8%	9.666	123,5%	104.674	97.706	7,1%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	31.745	37.864	-16,2%	16.218	95,7%	148.815	165.362	-10,0%

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

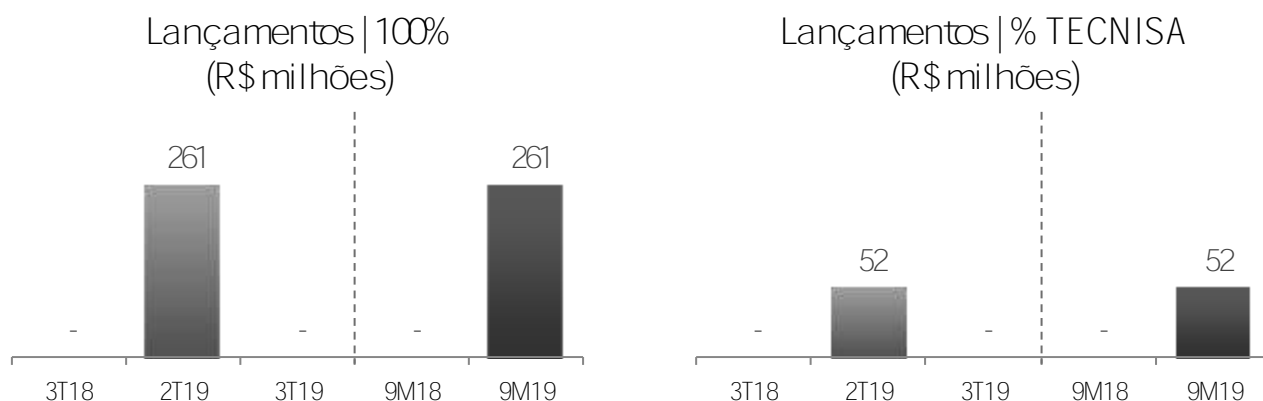
² Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R\$ 426.669 no 3T19 referente ao recursos líquidos recebidos no aumento de capital aprovado em julho de 2019.

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.



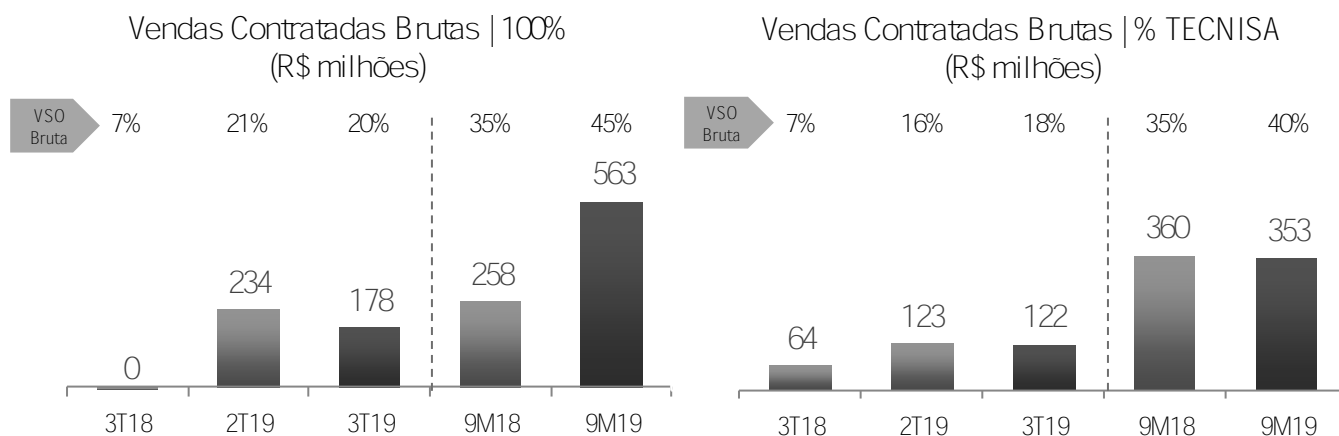
Lançamentos	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Empreendimentos Lançados	-	-	n.a.	3	-100.0%	3	-	n.a.
Unidades Lançadas	-	-	n.a.	544	-100.0%	544	-	n.a.
Área útil Lançada (m²)	-	-	n.a.	40.789	-100.0%	40.789	-	n.a.
VGV Lançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	260.611	-100.0%	260.611	-	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")³ 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

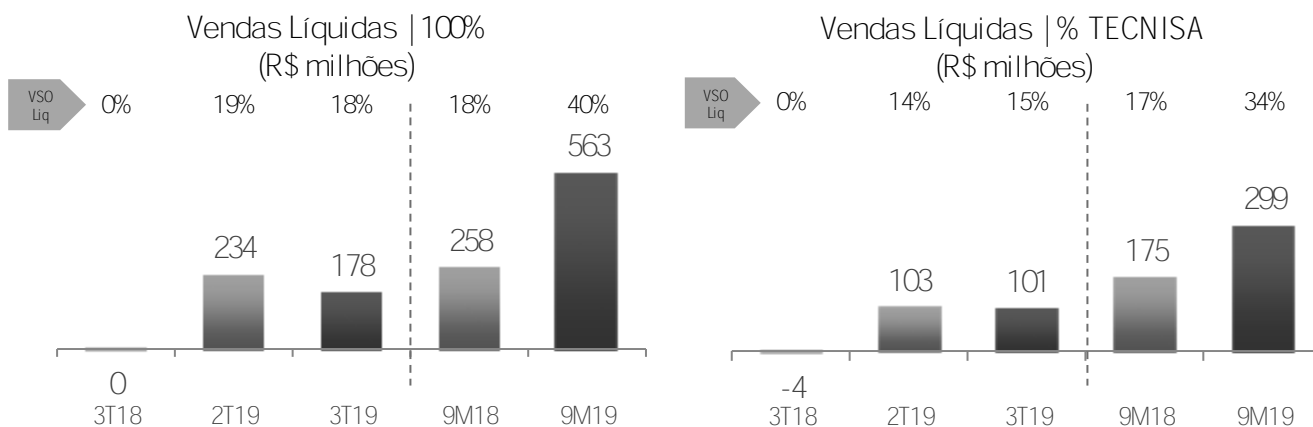
³ VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).

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
Total	122	-21	101

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 (m²)	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 (m²) - 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 (m²) - 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

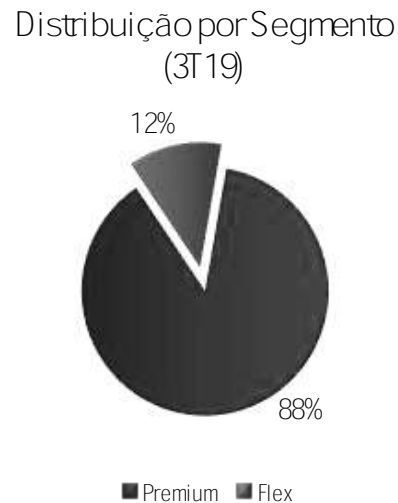
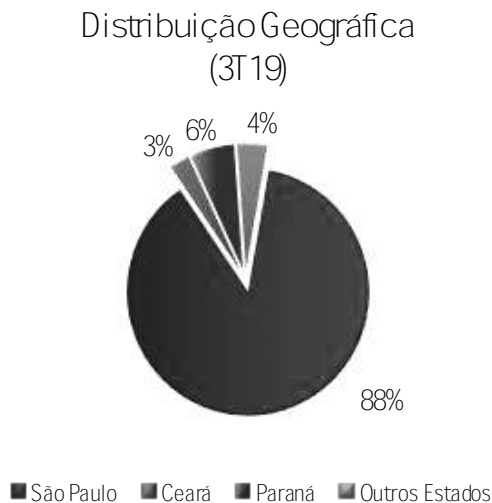
A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 193 corretores, foi responsável por 73% das vendas realizadas no trimestre. Além da economia gerada na corretagem em relação às vendas realizadas através de imobiliárias terceiras, a equipe própria de vendas garante à Companhia uma melhor velocidade 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)

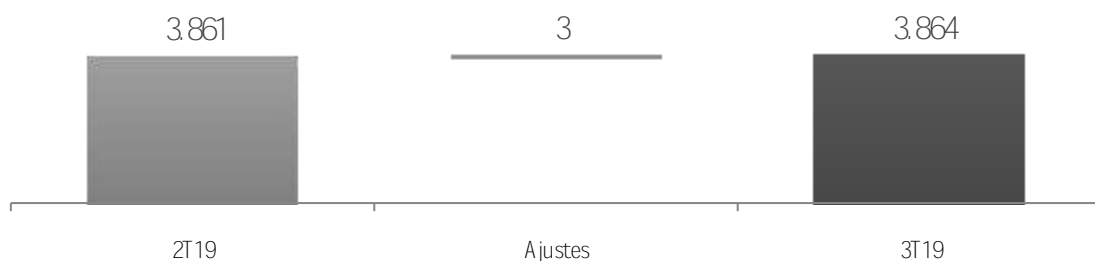
No 3T19, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R\$ 3.864 milhões, parcela TECNISA. A TECNISA não adquiriu nem alienou terrenos no período. Em 30 de setembro de 2019, R\$ 2.131 milhões da **Carteira de Terrenos**, participação TECNISA, referiam-se a terrenos do projeto 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% 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.



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.

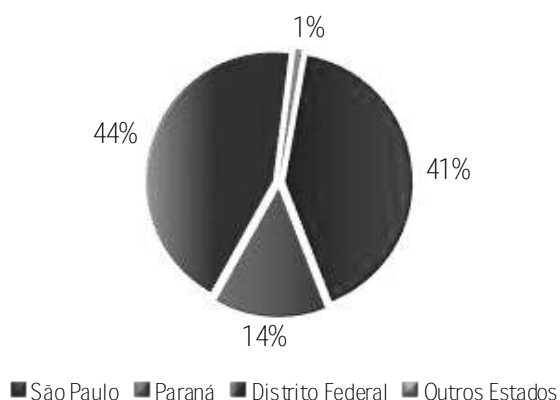
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

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.

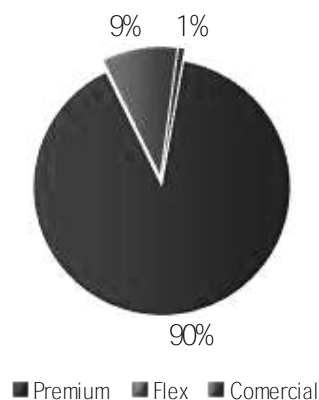
Em 30 de setembro de 2019, R\$ 154 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

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)



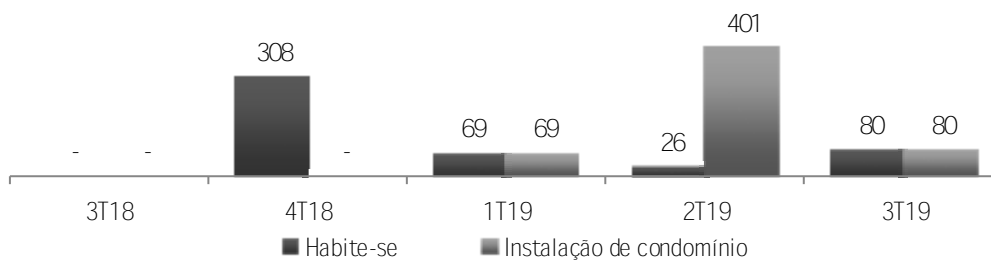
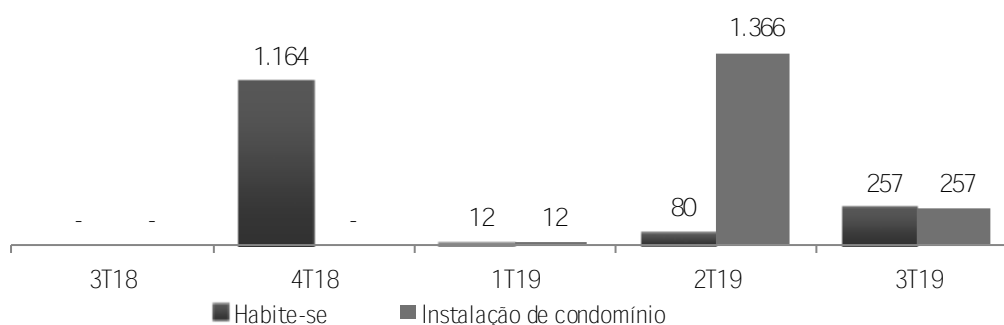
3T19	R\$ MM 100%	A .V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A .V. (%)	Área útil (m²)	A .V. (%)	Unidades	A .V. (%)
Unidades em estoque	832,6	100,0%	568,6	100,0%	153.409,1	100,0%	1.890	100,0%
Lançamentos 2019	121,8	14,6%	24,4	4,3%	20.679	13,5%	360	19,0%
Lançamentos 2018	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2017	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2016	35,4	4,3%	30,2	5,3%	32.828	21,4%	97	5,1%
Lançamentos 2015	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2014	84,1	10,1%	43,7	7,7%	8.922	5,8%	122	6,5%
Lançamentos 2013	216,3	26,0%	122,3	21,5%	22.602	14,7%	166	8,8%
Lançamentos 2012	66,6	8,0%	63,5	11,2%	9.699	6,3%	194	10,3%
Lançamentos 2011	66,1	7,9%	44,6	7,8%	11.205	7,3%	81	4,3%
Lançamentos 2010	229,7	27,6%	228,8	40,2%	45.005	29,3%	850	45,0%
Lançamentos 2009	0,6	0,1%	0,6	0,1%	175	0,1%	3	0,2%
Lançamentos 2008	2,6	0,3%	2,4	0,4%	476	0,3%	3	0,2%
Lanç. Anteriores a 2008	9,5	1,1%	8,2	1,5%	1.817,1	1,2%	14,0	0,7%
Concluídas	710,8	85,4%	544,3	95,7%	132.729,8	86,5%	1.530	81,0%
Em construção	24,4	2,9%	4,9	0,9%	3.166,7	2,1%	19	1,0%
Obras não iniciadas	97,4	11,7%	19,5	3,4%	17.512,7	11,4%	341	18,0%

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

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

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

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

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

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


REPASSE DE UNIDADES

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

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

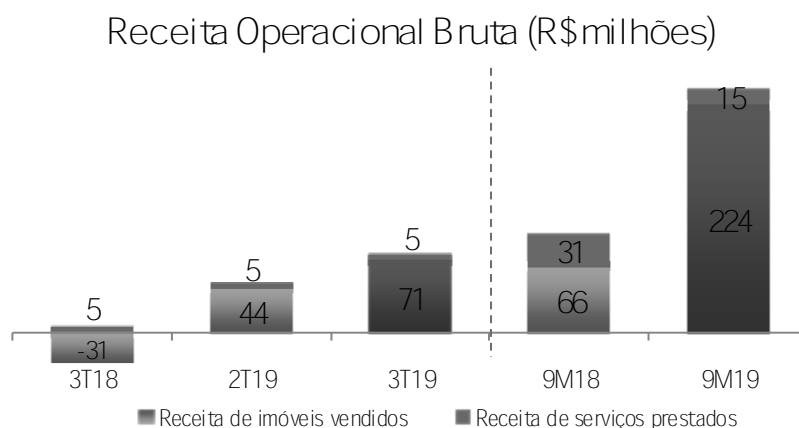
Repasso	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Unidades repassadas	312	410	-23,9%	359	-13,1%	987	1.700	-41,9%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	65.087	80.347	-19,0%	79.215	-17,8%	233.450	322.313	-27,6%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

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

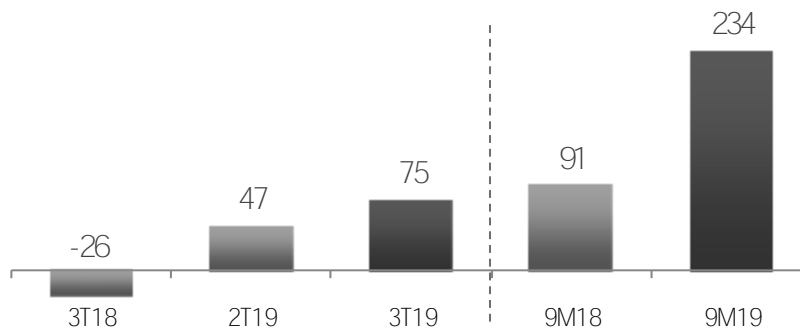
No acumulado do ano, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 239 milhões, um aumento de 147% se comparado ao 9M18.



RECEITA OPERACIONAL 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.

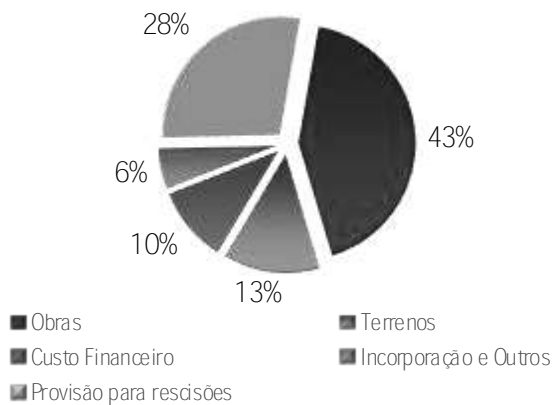
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

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.

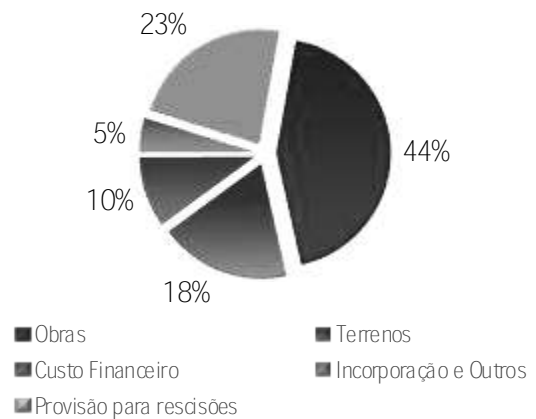
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 8 milhões negativos no 3T19, versus R\$ 2 milhões positivos reportados no 3T18 e R\$ 4 milhões negativos no 2T19.

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.
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	(78.959)	(5.666)	1293,6%	(54.097)	46,0%	(205.944)	(126.551)	62,7%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (3T19)



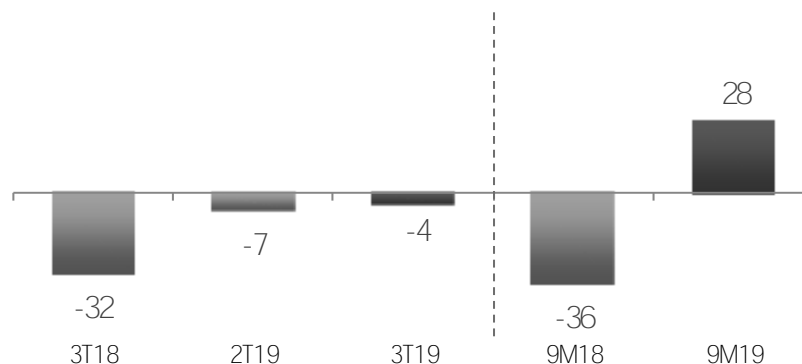
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (9M19)



LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

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

Lucro/Prejuízo Bruto (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Receita líquida	74.614	(26.346)	-383,2%	47.305	57,7%	234.347	90.579	158,7%
Lucro bruto	(4.345)	(32.012)	-86,4%	(6.792)	-36,0%	28.403	(35.972)	-179,0%
(+) Encargos financeiros no CIV	8.246	(2.073)	-497,8%	3.990	106,7%	20.639	21.018	-1,8%
Lucro bruto ajustado	3.901	(34.065)	-111,4%	(2.802)	-239,2%	49.042	(14.954)	-428,0%
Margem bruta ajustada (%)	5,2%	129,4%	-124,1 p.p.	-5,9%	11,2 p.p.	20,9%	-16,5%	37,4 p.p.

RESULTADOS A APROPRIAR

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

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

DESPESAS COM VENDAS

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

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

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

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

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

A existência de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 3T19 foi justificada, majoritariamente, [i] pela necessidade de reforço líquido de R\$ 14 milhões em provisões para contingências cíveis e trabalhistas, referente a

atualização dos valores e dos riscos das ações em andamento; [ii] pela despesa com amortização de R\$ 12 milhões da remensuração feita no 4T15 no investimento do projeto Jardim das Perdizes, resultante da venda de participação no projeto para a Hines; [iii] pela despesa de R\$ 7 milhões com indenizações a clientes; e [iii] gastos de R\$ 4 milhões com a manutenção de empreendimentos concluídos (IPTU e condomínio).

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

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

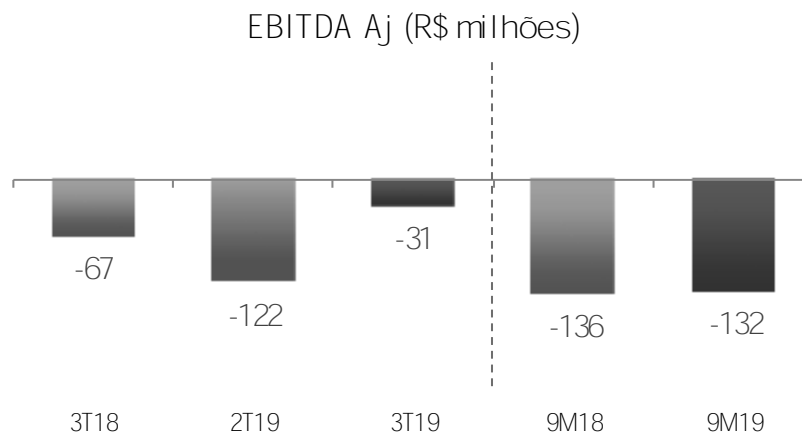
EBITDA

No 3T19 o **EBITDA**⁴ 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	<i>3T19 vs. 3T18</i>	2T19	<i>3T19 vs. 2T19</i>	9M19	9M18	<i>9M19 vs. 9M18</i>
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%
EBITDA	(39.586)	(65.088)	-39,2%	(126.337)	-68,7%	(152.984)	(157.142)	-2,6%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>-53,1%</i>	<i>247,1%</i>	<i>-300,1 p.p.</i>	<i>-267,1%</i>	<i>214,0 p.p.</i>	<i>-65,3%</i>	<i>-173,5%</i>	<i>108,2 p.p.</i>
(+) Encargos financeiros no CIV	8.246	(2.073)	-497,8%	3.990	106,7%	20.639	21.018	-1,8%
(+) Stock options	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
EBITDA ajustado	(31.340)	(67.161)	-53,3%	(122.347)	-74,4%	(132.345)	(136.124)	-2,8%
<i>Margem EBITDA ajustada (%)</i>	<i>-42,0%</i>	<i>254,9%</i>	<i>-296,9 p.p.</i>	<i>-258,6%</i>	<i>216,6 p.p.</i>	<i>-56,5%</i>	<i>-150,3%</i>	<i>93,8 p.p.</i>

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.



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 2019⁵. 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.

⁵ 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.

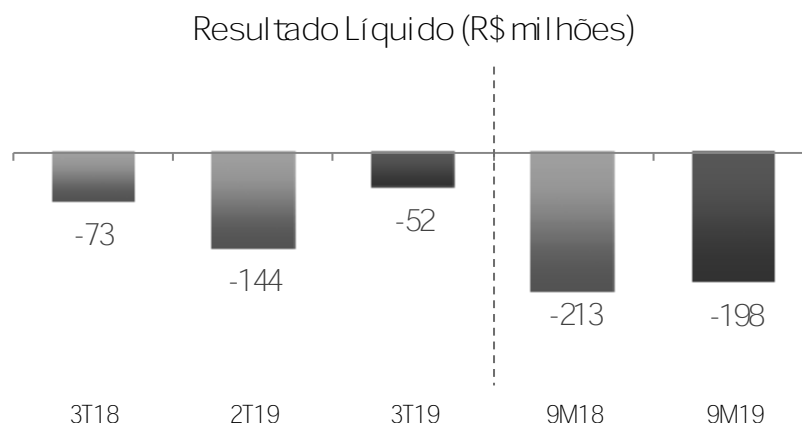
Resultado Financeiro	3T19	3T18	<i>3T19 vs. 3T18</i>	2T19	<i>3T19 vs. 2T19</i>	9M19	9M18	<i>9M19 vs. 9M18</i>
A atualização monetária e juros	(13.851)	(19.933)	-30,5%	(16.060)	-13,8%	(46.392)	(57.596)	-19,5%
Despesas bancárias	437	(689)	-163,4%	(643)	-168,0%	(638)	(1.997)	-68,1%
Outras despesas financeiras	(1.370)	(1.530)	-10,5%	(2.631)	-47,9%	(6.836)	(5.702)	19,9%
Despesa financeira	(14.784)	(22.152)	-33,3%	(19.334)	-23,5%	(53.866)	(65.295)	-17,5%
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%
Receita financeira	4.793	13.574	-64,7%	3.650	31,3%	16.899	20.584	-17,9%
Resultado Financeiro	(9.991)	(8.578)	16,5%	(15.684)	-36,3%	(36.967)	(44.711)	-17,3%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	3T19	3T18	<i>3T19 vs. 3T18</i>	2T19	<i>3T19 vs. 2T19</i>	9M19	9M18	<i>9M19 vs. 9M18</i>
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%
Imposto de renda e contribuição social	(1.333)	556	-339,7%	(904)	47,5%	(3.559)	(4.250)	-16,3%

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.



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

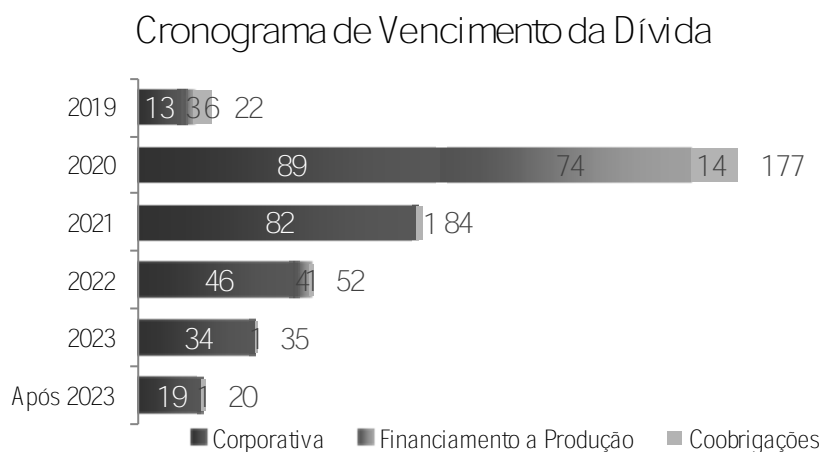
O indicador de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido teve uma redução de 70 p.p. em relação ao 2T19, terminando o 3T19 em -1%. Já o indicador de Dívida Corporativa Líquida sobre Patrimônio Líquido (que exclui os financiamentos à produção) teve uma redução de 62 p.p. quando comparado ao período anterior,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

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

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

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

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.



¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

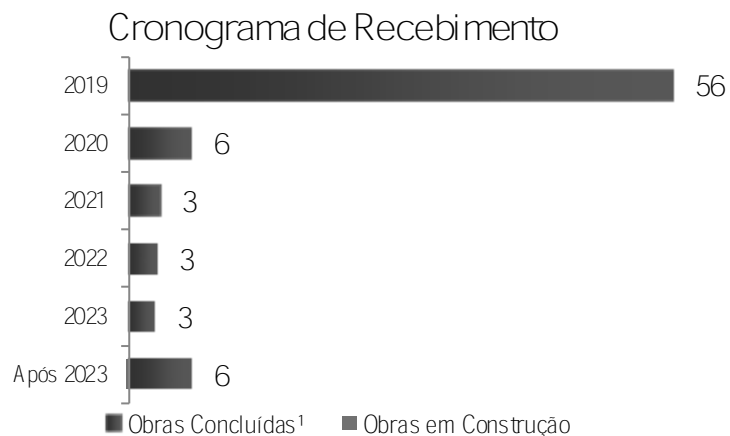
² Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R\$ 426.669 no 3T19 referente ao recursos líquidos recebidos no aumento de capital aprovado em julho de 2019.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

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

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

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



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

EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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).

Notas Explicativas

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Tecnisa S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, São Paulo - SP, Brasil, e listada na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Mercadorias e Futuros, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

A Companhia tem como objetivo social e atividades operacionais preponderantes a incorporação e a construção de imóveis residenciais e comerciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral, sob controle compartilhado ou em sociedades coligadas.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos operacionais e gerenciais da Companhia ou dos parceiros dos empreendimentos imobiliários, conforme cada caso.

1.1 Posição financeira e plano administração para aumento da liquidez (controladora)

Em 30 de setembro de 2019, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$167.356 (R\$515.564 em 31 de dezembro 2018), sendo representado substancialmente pelos saldos de empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

A Companhia homologou em 17 de julho de 2019, o aumento de capital mediante oferta pública subsequente de ações, com integralização de R\$426.669, líquido dos gastos com emissão das ações. Como estratégia a Companhia pretende utilizar aproximadamente 50% dos recursos líquidos provenientes da Oferta, para promover o crescimento das operações, incluindo a aquisição de novos terrenos pela Companhia e/ou por meio de suas subsidiárias, e o restante dos recursos líquidos provenientes da Oferta para melhoria na estrutura do seu capital, por meio do pagamento de dívidas e reforço de capital de giro da Companhia. Em linha com sua estratégia de atuação, serão priorizados terrenos de ciclo curto, na Região Metropolitana de São Paulo e em bairros consolidados

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR ("informações trimestrais"), estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os períodos apresentados, salvo disposição ao contrário.

2.1 Base de elaboração

As Informações Trimestrais - ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM),

Notas Explicativas

aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR”.

Conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, e com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2018.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2018, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações trimestrais e das referidas demonstrações anuais.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações financeiras intermediárias.

As informações contábeis intermediárias são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

Os dados não financeiros incluídos nestas informações contábeis intermediárias, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

2.2 Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as informações contábeis estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3 Reapresentação dos valores correspondentes

a) provisão para distrato de clientes

Observando o exposto no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, que trata de registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, no que refere-se aos registros contábeis da provisão para distratos de clientes, a Companhia revisou a classificação contábil e reclassificou a provisão para distratos de clientes nas demonstrações do resultado referente aos períodos de três e nove meses, e demonstrações do valor adicionado, referente ao período de nove meses, findos em 30 de setembro de 2018. Com isso, os valores correspondentes referentes ao período anterior estão sendo reapresentados, conforme CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativas e erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1).

Notas Explicativas

Abaixo demonstramos as rubricas dos valores correspondentes que sofreram alterações:

	Consolidado 01/07/2018 a 30/09/2018			Consolidado 01/01/2018 a 30/09/2018		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Saldo reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	Saldo reapresentado
<u>Demonstrações do resultado</u>						
Receita operacional, líquida	(26.346)	50.288	23.942	90.579	106.036	196.615
Custo das vendas e dos serviços	(5.666)	(41.676)	(47.342)	(126.551)	(97.885)	(224.436)
Lucro bruto	(32.012)	8.612	(23.400)	(35.972)	8.151	(27.821)
Outras despesas operacionais, líquidas	(6.609)	(8.612)	(15.221)	(72.325)	(8.151)	(80.476)
Prejuízo do período antes da participação de acionistas não controladores	(75.115)	-	(75.115)	(217.096)	-	(217.096)
Prejuízo do período atribuível aos Acionistas da Companhia	(73.367)	-	(73.367)	(212.865)	-	(212.865)
Participação dos não controladores	(1.748)	-	(1.748)	(4.231)	-	(4.231)
<u>Demonstração do valor adicionado</u>						
Receita						
Receita bruta de imóveis vendidos e serviços prestados	(26.109)	50.288	24.179	96.757	106.036	202.793
	(26.109)	50.288	24.179	96.757	106.036	202.793
Insuños adquiridos de terceiros	5.846	(41.676)	(35.830)	(91.949)	(97.885)	(189.834)
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados	(2.939)	-	(2.939)	(8.516)	-	(8.516)
Serviços de terceiros	(23.351)	(8.612)	(31.963)	(125.496)	(8.151)	(133.647)
Outras despesas operacionais	(20.444)	(50.288)	(70.732)	(225.961)	(106.036)	(331.997)
Valor adicionado bruto	(46.553)	-	(46.553)	(129.204)	-	(129.204)

Notas Explicativas

b) dividendos recebidos

Para melhor apresentação dos saldos comparativos das demonstrações dos fluxos de caixa, individuais e consolidado, referente ao período de nove meses, findo em 30 de setembro de 2018, a Companhia reclassificou o montante de R\$16.100 relacionados à dividendos recebidos de suas investidas da atividade de investimento para a atividade operacional

2.4 Aprovação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 06 de novembro de 2019.

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS CONTÁBEIS

3.1 Adoção de novos pronunciamentos contábeis a partir de 1º de janeiro de 2019.

IFRIC 23 - Incerteza sobre o tratamento do Imposto de Renda

A IFRIC 23 descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do imposto de renda. A interpretação requer que a Companhia:

- Determine se posições fiscais incertas são avaliadas separadamente ou como um grupo;
- Avalie se é provável que a autoridade fiscal aceite a utilização de tratamento fiscal incerto, ou proposta de utilização, por uma entidade nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso positivo, a Companhia deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda. Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

Em 30 de setembro de 2019, não houve impactos nas informações financeiras da Companhia.

IFRS 16 / CPC 06 (R2) – Operações de arrendamento mercantil

A Companhia adotou pela primeira vez em 1º de janeiro de 2019 o IFRS 16 / CPC 06 (R2) – Operações de arrendamento mercantil. O CPC 06 (R2), emitido pelo CPC é equivalente à norma internacional IFRS 16 – *Leases*, emitida em janeiro de 2019 em substituição à versão anterior da referida (CPC 06 (R1), equivalente à norma IAS 17), sendo mandatória para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2019.

A nova norma permite dois métodos de transição: (i) retrospectivo integral e (ii) o retrospectivo modificado com o efeito cumulativo da aplicação inicial reconhecido como um ajuste ao saldo de abertura dos lucros acumulados na data da adoção inicial, pelo qual o passivo de arrendamento é mensurado com base nos pagamentos contratuais remanescentes descontados a taxa incremental de empréstimos na data da adoção inicial, e o ativo pelo direito de uso igual a esse passivo, uma vez que não há pré pagamentos ou provisões. A Companhia fez a opção pela adoção do método retrospectivo modificado e, dessa forma, não será requerida a reapresentar saldos comparativos anteriores ao exercício apresentado.

A Companhia apresenta no quadro abaixo, para fins de comparação, uma breve descrição e os valores correspondentes aos impactos gerados no balanço patrimonial na controladora e consolidado em 1º de janeiro de 2019:

Notas Explicativas

	Controladora		
	Balanco patrimonial em 01/01/2019 antes dos ajustes	Ajustes IFRS 16 CPC 06 (R2)	Balanco patrimonial em 01/01/2019
Ativo circulante	15.205	-	15.205
Imobilizado	2.594	4.997	7.591
Ativo não circulante	1.711.625	4.997	1.716.622
Total do ativo	1.726.830	4.997	1.731.827
Outras contas a pagar	28.053	547	28.600
Passivo circulante	530.769	547	531.316
Outras contas a pagar	3.172	4.450	7.622
Passivo não circulante	424.052	4.450	428.502
Patrimônio líquido	772.009	-	772.009
Total do passivo e patrimônio líquido	1.726.830	4.997	1.731.827
	Consolidado		
	Balanco patrimonial em 01/01/2019 antes dos ajustes	Ajustes IFRS 16 CPC 06 (R2)	Balanco patrimonial em 01/01/2019
Ativo circulante	712.123	-	712.123
Imobilizado	4.698	4.997	9.695
Ativo não circulante	1.224.377	4.997	1.229.374
Total do ativo	1.936.500	4.997	1.941.497
Outras contas a pagar	67.299	547	67.846
Passivo circulante	528.930	547	529.477
Outras contas a pagar	28.491	4.450	32.941
Passivo não circulante	625.062	4.450	629.512
Patrimônio líquido	782.508	-	782.508
Total do passivo e patrimônio líquido	1.936.500	4.997	1.941.497

A Companhia efetuou a análise de seus contratos de arrendamento de forma a identificar as mudanças pela adoção da nova norma no reconhecimento do arrendamento em relação ao tratamento contábil conforme IAS 17/CPC 06 (R1), tendo identificado o montante registrado na rubrica de imobilizado referente ao contrato de arrendamento da sede da Companhia, no montante de R\$4.997.

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	212	1.165	4.366	11.043
Aplicações financeiras	227.491	114	227.546	3.493
	227.703	1.279	231.912	14.536

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia e não para investimento ou outros propósitos, possuem conversibilidade imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa apresentam

Notas Explicativas

remuneração média de 97,99% e 95,62% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 2019 e 2018, para as quais não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro e nenhuma outra restrição para seu resgate imediato e são compostas conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Certificado de depósito bancário (CDB)	176.949	-	176.949	3.323
Operações compromissadas	50.542	-	50.549	7
Outras aplicações	-	114	48	163
	<u>227.491</u>	<u>114</u>	<u>227.546</u>	<u>3.493</u>

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Contas-correntes restritas (a)	-	-	319	10
Aplicações financeiras restritas (b)	53.764	51.850	53.764	53.628
Fundos de investimento de renda fixa (c)	107.784	4.602	109.727	15.941
	<u>161.548</u>	<u>56.452</u>	<u>163.810</u>	<u>69.579</u>
Circulante	107.784	4.602	110.046	15.951
Não Circulante	53.764	51.850	53.764	53.628

(a) As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao avanço do cronograma de cada empreendimento imobiliário, aprovado e financiado.

(b) O saldo de R\$53.764 refere-se a operações compromissadas, remunerado à taxa média de 100% do CDI que refere-se a uma carta de fiança bancária para garantir a Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida da SPE Brest Investimentos Imobiliários Ltda (vide nota explicativa nº 11 – “permuta financeira”), (R\$51.850 respectivamente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

(c) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 99,32% e 98,22% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2019 e 2018.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Contas a receber	83.864	95.830
Provisão para créditos com perda esperada	(6.902)	(6.884)
	<u>76.962</u>	<u>88.946</u>
Circulante	60.693	83.157
Não circulante	16.269	5.789

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano, líquido das provisões para distratos de clientes no valor acumulado de R\$41.583 (R\$84.721 para exercício findo em

Notas Explicativas

31 de dezembro de 2018), conforme descrito na nota nº.17. Em 30 de setembro de 2019, houve redução das provisões para distratos no montante de R\$43.138 (redução de R\$92.641 em 30 de setembro de 2018), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2018 decorrente da efetivação dos distratos ocorridos no período.

O valor presente é calculado com base na taxa média ponderada dos empréstimos e financiamentos da Companhia, líquida do IPCA, ou pela taxa de juros de títulos públicos das NTNs-B, dos dois parâmetros o maior. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de 6,47% (7,11% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018). O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento até a data de entrega das chaves. Para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às transações similares.

Em 30 de setembro de 2019 a Companhia não possui obras em andamento, sendo assim, apresentamos como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas (fluxo financeiro), que inclui a parcela apropriada anteriormente demonstrada no quadro anterior, acrescida da parcela de R\$5.499 em 31 de dezembro de 2018, que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes, e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Circulante	60.693	87.868
Não circulante	16.269	6.577
	<u>76.962</u>	<u>94.445</u>

O saldo da carteira de vendas (fluxo financeiro), incluindo as parcelas ainda não apropriadas, com prazo de vencimento superior a um ano apresenta a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
2020 (a partir de 1º de outubro, para 30/09/2019)	1.314	2.142
2021	3.097	1.530
2022	2.842	1.370
2023	2.628	1.188
2024	2.353	347
Após 2024	4.035	-
	<u>16.269</u>	<u>6.577</u>

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias (imóveis em construção e concluídos), como demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Terrenos	217.811	273.695
Impairment – Terrenos	(67.428)	(30.569)
Imóveis em construção (i)/(ii)	-	391.260
Impairment – Imóveis em Construção	-	(74.998)
Imóveis concluídos (i)/(ii)	440.398	201.622

Notas Explicativas

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Impairment – Imóveis Concluídos	(76.851)	(13.635)
Adiantamentos a fornecedores	25	470
	<u>513.955</u>	<u>747.845</u>
Circulante	365.843	539.332
Não circulante	148.112	208.513

- (i) Em 30 de setembro de 2019, parte substancial dos imóveis em construção havia sido entregue, sendo classificado na linha de imóveis concluídos.
- (ii) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$43.160 (R\$90.533 para exercício findo em 31 de dezembro de 2018), conforme descrito na nota nº. 17. Em 30 de setembro de 2019, houve uma redução no montante de R\$47.373 (R\$97.885 respectivamente em 2018), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 decorrente da efetivação de distratos (nota nº 17).

O saldo dos encargos capitalizado no consolidado, representou R\$49.707 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$49.444 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$99.151 em 30 de setembro de 2019, (encargos de SFH de R\$58.715, encargos de outras dívidas de R\$64.675, perfazendo total de R\$123.390 em 31 de dezembro de 2018).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$9.476 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$11.159 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$20.635 em 30 de setembro de 2019, (encargos de SFH de R\$10.127, encargos de outras dívidas de R\$11.094, perfazendo total de R\$21.221 em 30 de setembro de 2018), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).

7. PARTES RELACIONADAS

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas decorrem de transações da Companhia com suas controladas para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros. Esses aportes são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Os créditos com sociedades controladas em conjunto são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	2.769	2.687	2.769	2.687
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	50.108	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	3.637	1.500	-	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	2.644	1.450	-	-

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Califórnia Investimentos Imobiliárias Ltda.	-	2.122	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	1.952	24.585	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	4.528	4.608	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	3.251	2.725	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	2.942	2.116	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	3.507	1.184	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.286	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	2.892	1.761	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	3.188	1.730	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	173	-	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	1.343	484	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	1.883	5.185	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	-	22.644	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	881	11.523	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	1.283	940	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	1.508	-	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	1.658	2.158	3.916	4.416
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.040	1.005	1.040	1.005
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	1.685	916	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	1.302	1.055	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	8.889	68.654	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	1.985	1.012	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	5.080	3.647	-	-
Vigo Construtora Ltda.	2.546	1.093	-	-
Demais SPEs (i)	5.988	7.552	432	357
	<u>68.554</u>	<u>228.730</u>	<u>(ii) 8.157</u>	<u>(ii) 8.465</u>

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Partes relacionadas (ii)	8.157	8.465
Participação em consórcios (iii)	32	72
	<u>8.189</u>	<u>8.537</u>

- (i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.
- (ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados.
- (iii) A Companhia e suas controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de negócio mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

No caso dos empreendimentos formatados na modalidade de consórcios, a estrutura de administração e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativos e passivos, respeitados os respectivos percentuais de participação.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Passivo circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	16.203	42.064	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	420	1.521	-	-

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	5.629	-	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	10.611	10.044	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	4.669	5.184	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	4.315	4.187	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	11.436	6.669	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	11.490	4.132	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.788	26.038	22.788	26.038
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	15.902	-	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	5.972	6.469	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.990	3.993	3.990	3.993
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	2.786	3.386	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	7.180	5.692	7.180	5.692
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	6.720	6.720	6.720	6.720
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	10.624	10.500	10.624	10.500
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	38.001	43.223	38.001	43.223
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	731	2.702	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	31.669	31.490	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	54	57	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	12.925	12.927	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	7.371	8.013	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	2.662	2.733	2.662	2.733
Schahin Brasília Machado Incorp. SPE Ltda.	106	802	106	802
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	5.127	5.225	5.127	5.225
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	15.268	12.401	15.268	12.401
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	4.199	20.009	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	4.873	4.750	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	8.749	7.656	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	56.200	21.459	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	16.461	16.920	-	-
Demais SPEs (i)	28.666	30.280	567	1.094
	<u>373.797</u>	<u>357.246</u>	<u>(ii)113.033</u>	<u>(ii)118.421</u>

(i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.

(ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados.

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2019, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2019 em até R\$16.443 (R\$11.923 para o exercício de 2018).

Os montantes registrados na rubrica "Honorários da Administração", no consolidado, referentes à remuneração dos membros da Administração e Conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

30 de setembro de 2019

	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	8	5 (*)	3	16
Remuneração fixa:				
Salário/pró-labore/remuneração	3.777	796	168	4.741
Benefícios	1.173	-	-	1.173
Encargos sobre remuneração:				
INSS	755	159	34	948
	<u>5.705</u>	<u>955</u>	<u>202</u>	<u>6.862</u>

Notas Explicativas

(*) sendo 4 conselheiros remunerados e 1 conselheiro sem remuneração.

<u>30 de setembro de 2018</u>	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	8	6	3	17
Remuneração fixa:				
Salário/pró-labore/remuneração	3.358	796	162	4.316
Benefícios	1.037	-	-	1.037
Encargos sobre remuneração:				
INSS	672	159	32	863
	5.067	955	194	6.216

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve provisão no período findo em 30 de setembro de 2019 no montante de R\$3.316 (em 30 de setembro de 2018, não houve provisão) conforme descrito na nota nº 23.

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia registrou provisão para Bônus 2019 o montante de R\$587 e para provisão de Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2019 o montante de R\$804 ambos na rubrica "Honorários da Administração", houve complemento de PLR 2017 no montante de R\$15 na rubrica "Honorários da Administração". (Em 30 de setembro de 2018, a Companhia registrou provisão de PLR no montante de R\$887 na rubrica "Honorários da Administração").

8. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

Decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, quando aplicável e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente a 130% dos recursos disponibilizados. As perdas estimadas na realização do contas a receber junto a parceiros de negócio estão refletidas nas informações contábeis intermediárias, cujos efeitos estão descritos na nota explicativa nº 21. A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
<u>Ativo não circulante</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Parceiros em Negócios				
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	8.872	8.872
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Participações	-	-	3.188	3.188
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Ferraz Bueno Administração e Part.	4.712	3.934	8.858	8.261
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	1.691	1.691
Integral Engenharia Ltda.	-	-	15.852	14.584
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	426	426
Ja Incorporadora Ltda.	-	-	14	14
Norpar - Nordeste Empreend. e Participações S.A.	-	-	6.497	6.392
Nunes Criatividade Serviços Ltda	-	-	28	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	-	-	5	5
Porto Ferraz Construtora Ltda.	17.364	15.632	23.542	22.590

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	17.381	31.837	17.381	31.837
Sunreal Prop. Emp. E Constr. Ltda	-	-	60	60
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	2.063	2.063
	<u>39.457</u>	<u>51.403</u>	<u>93.023</u>	<u>104.557</u>

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia registrou provisão para perda com créditos concedidos a parceiros no montante R\$44.193 (R\$39 em 30 de setembro de 2018), conforme descrito na nota nº.21

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
<u>Passivo circulante</u>		
Parceiros em Negócios:		
Chillan Investimentos Imobiliarios Ltda	5.794	5.794
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.016	1.016
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.394	1.394
Ipanema Investimentos Imobiliarios Ltda	726	726
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	5.995	5.995
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	9.995	9.995
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	658	677
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	16	16
	<u>25.594</u>	<u>25.613</u>

9. INVESTIMENTOS**a) Composição dos saldos**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Participações em:				
Sociedades controladas	562.773	519.347	-	-
Sociedades controladas em conjunto	675.792	746.292	675.792	746.292
Investidas indiretas	-	-	29.056	29.907
	<u>1.238.565</u>	<u>1.265.639</u>	<u>704.848</u>	<u>776.199</u>
Encargos financeiros controladora (*)	49.444	64.675	-	-
	<u>1.288.009</u>	<u>1.330.314</u>	<u>704.848</u>	<u>776.199</u>
Provisão para perda em investidas	(109.923)	(91.019)	(1.636)	(1.511)
Saldos líquido do investimento	<u>1.178.086</u>	<u>1.239.295</u>	<u>703.212</u>	<u>774.688</u>

(*) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção.

Notas Explicativas

b) Informações sobre as investidas

	30/09/2019					31/12/2018			30/09/2018	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo		Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
				Investimentos	Equivalência patrimonial					
Sociedades controladas:										
Acapulco Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.353	(1.436)	13.352	(1.436)	99,99%	42.048	42.044	(2.759)	(2.759)
Alaska Invest. Imob. Ltda.	99,99%	9.390	(467)	9.389	(467)	99,99%	12.257	12.256	(1.859)	(1.859)
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	53.392	(1.466)	53.387	(1.466)	99,99%	846	846	(12.336)	(12.335)
Beta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.306	(226)	10.305	(226)	99,99%	10.532	10.531	2.527	2.527
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(37.760)	(*)	(37.756)	99,99%	7.473	7.472	(1.438)	(1.438)
Calgary Invest. Imob. Ltda.	80,00%	3.406	(1.836)	2.725	(1.469)	80,00%	5.243	4.194	(1.036)	(829)
Califórnia Invest. Imob. Ltda. (ii)	-	-	-	-	-	99,99%	18.704	18.702	(763)	(763)
Cancun Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.117	(922)	14.116	(922)	99,99%	15.040	15.038	(268)	(268)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.312	(53)	15.310	(53)	99,99%	(*)	(*)	(12.621)	(12.620)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.521	(254)	23.519	(254)	99,99%	23.775	23.773	(4.033)	(4.033)
Colorado Invest. Imob. Ltda.	99,99%	313	(270)	313	(270)	99,99%	2.582	2.582	(267)	(267)
Coquimbo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.991	6.624	22.989	6.623	99,99%	16.367	16.365	1.307	1.307
Dallas Invest. Imob. Ltda.	-	(*)	-	(*)	-	99,99%	-	-	-	-
Daytona Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1.314	(3)	1.314	(3)	99,99%	1.317	1.317	-	-
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.894	(337)	22.892	(337)	99,99%	23.231	23.229	(106)	(106)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.622	730	21.620	730	99,99%	20.892	20.890	711	711
Dorset Invest. Imob. Ltda. (i)	99,99%	16.607	(77)	16.605	(77)	99,99%	16.578	16.576	(42)	(42)
Fernão Dias Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	-	-	-	99,99%	-	-	(191)	(191)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.178	624	2.178	624	99,99%	1.554	1.554	(546)	(546)
Guarenas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.885	(506)	2.885	(506)	99,99%	3.391	3.391	(3.880)	(3.880)
Kingston Invest. Imob. Ltda. (ii)	-	-	(1.754)	-	(1.754)	99,99%	14.472	14.471	(383)	(383)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(6.589)	(*)	(6.588)	99,99%	(*)	(*)	(1.198)	(1.198)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(2.967)	(*)	(2.967)	99,99%	(*)	(*)	(6.326)	(6.325)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.025	207	13.024	207	99,99%	12.818	12.818	2.717	2.717
Mosaico Invest. Imob. Ltda.	90,00%	(*)	(11)	(*)	(10)	90,00%	(*)	(*)	(10)	(9)
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.289	(59)	21.287	(59)	99,99%	21.347	21.345	(73)	(73)
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	32.314	(3.921)	27.467	(3.333)	85,00%	36.235	30.800	(1.508)	(1.282)
Perusia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.884	(99)	4.884	(99)	99,99%	4.850	4.850	(216)	(216)
Picardia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	203	(4)	203	(4)	99,99%	207	207	-	-
Rocha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.004	(5)	13.003	(5)	99,99%	13.009	13.008	-	-

Notas Explicativas

	30/09/2019				31/12/2018				30/09/2018	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.657	(629)	8.656	(629)	99,99%	9.286	9.285	(554)	(554)
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	9.794	(1.519)	9.793	(1.519)	99,99%	11.312	11.311	78	78
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	13.764	(4.309)	13.763	(4.309)	99,99%	18.073	18.071	5.711	5.710
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	87.092	(33.217)	87.083	(33.214)	99,99%	20.300	20.298	(40.776)	(40.772)
Torquato Empreend. Imob. SPE Ltda.	65,00%	5.400	(2.823)	3.510	(1.835)	65,00%	8.269	5.375	217	141
Trevelin Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.549	(3.151)	3.549	(3.151)	99,99%	6.701	6.700	(2.637)	(2.637)
Valparaíso Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.551	(294)	7.550	(294)	99,99%	7.845	7.844	(66)	(66)
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	72.218	2.331	57.774	1.865	80,00%	69.888	55.910	(5.990)	(4.792)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.295	(463)	23.293	(463)	99,99%	23.758	23.756	(1.329)	(1.329)
Demais SPEs		35.787	(21.832)	35.035	(21.701)		43.239	42.538	(33.443)	(33.230)
				562.773	(117.127)			519.347		(121.611)
Sociedades controladas em conjunto:										
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	132.724	(5.880)	33.181	(1.470)	25,00%	158.608	39.652	1.196	299
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	15.594	(3.102)	7.797	(1.551)	50,00%	18.696	9.348	(4.742)	(2.371)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.712	148	11.034	111	75,00%	14.563	10.922	247	185
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	23.390	(12)	30.568	(7)	57,50%	23.182	30.449	3	2
Kirra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	49.343	(5.411)	39.474	(4.329)	80,00%	58.563	46.850	(4.995)	(3.996)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	60.524	6.985	31.266	1.397	20,00%	42.853	13.297	-	-
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	97.592	(8.746)	48.796	(4.373)	50,00%	106.338	53.169	3.524	1.762
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	386.188	78.351	447.772	45.052	57,50%	437.838	516.018	14.329	8.239
Demais SPEs (****)		54.152	580	25.904	451		55.061	26.587	(4.128)	(2.610)
				(a) 675.792	35.281			(a) 746.292		1.510
				1.238.565	(81.846)			1.265.639		(120.101)
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	37.676	(442)	18.838	(221)	50,00%	38.118	19.059	438	219
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	6.584	(1.098)	3.292	(549)	50,00%	7.682	3.841	142	71
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	75,00%	8.319	(100)	6.239	(75)	75,00%	8.421	6.315	(65)	(49)
Demais SPEs (****)		1.404	(288)	687	(139)		1.411	692	182	87
				(b) 29.056	(984)			(b) 29.907		328
				(a)+(b) 704.848	34.297			(a)+(b) 776.199		1.838

Notas Explicativas

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 30 de setembro de 2019. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$109.923 (R\$91.019 em 31 de dezembro de 2018) e no consolidado R\$1.636 (R\$1.511 em 31 de dezembro de 2018) na rubrica "provisão para perda em investidas".

(**) Empresa com remensuração de investimento, constituída em outubro de 2015, R\$315.568 (R\$17.118 JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.; R\$298.450 Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.), sendo amortizado até o período findo em 30 de setembro de 2019 R\$72.737 para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

(***) Empresa com remensuração de investimento no total de R\$21.337, sendo constituída R\$4.729 em dezembro de 2018, e R\$16.608 em julho de 2019 Pucon Investimentos Imobiliários S.A., sendo amortizado até o período findo em 30 de setembro de 2019 R\$2.177.

(****) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento.

- (i) A Companhia firmou em 29 de março de 2018, compromisso de compra e venda com condições resolutivas ainda não superadas até 30 de setembro de 2019, de 17.699.999 quotas correspondentes a 100% de sua participação na investida Dorset Investimento Imobiliários Ltda., cujo preço foi de R\$32.000, posteriormente em 30 de junho de 2018, R\$5.600 foram convertidos em caixa, contudo, o saldo remanescente de R\$26.400, o qual estava previsto para ser recebido em 11 parcelas consecutivas, foram cedidos em garantia às operações de securitização, sendo que em 30 de setembro de 2019 o saldo de obrigação é de R\$1.103, mencionado na nota explicativa 10(f).

- (ii) A Companhia reconheceu em 11 de fevereiro de 2019 a alienação de 34.818.488 quotas correspondentes a 100% de participação na empresa California Investimentos Imobiliários Ltda., deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$60.000, recebido integralmente no período. O acervo líquido vendido era constituído, substancialmente por terreno. Em 08 de agosto de 2019 a Companhia reconheceu a alienação de 16.165.012 quotas correspondente a 100% de participação na empresa Kingston Investimentos Imobiliários Ltda., deixando de ser quotista desse sociedade, cujo preço de venda foi de R\$4.132, recebido integralmente no período. O acervo líquido vendido era constituído, substancialmente por terreno.

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, e de 2018 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.239.295	1.289.794	774.688	792.531
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	9.790	23.438	(405)	2.861
Aumento (redução) de capital mediante a conversão de partes relacionadas	195.451	186.707	(4.282)	-
Baixa de investimento por venda - nota 9.b (ii)	(33.803)	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(81.846)	(120.101)	33.055	(51)
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(72.506)	(16.100)	(73.337)	(16.100)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(38.947)	-	(4.459)	-
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	(15.231)	(11.981)	1.242	1.889

Notas Explicativas

Amortização da Remensuração - nota 21

Efeito desconsolidação Pucon:

Remensuração de Investimento por perda de controle (ii)	16.608	-	16.608	-
Impacto do investimento pelo método de equivalência patrimonial (ii)			827	
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.178.086	1.333.567	703.212	762.940

- (i) Nos dados consolidados, refere-se a eliminação dos encargos capitalizados nas empresas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, cujo impacto da apropriação está líquido na rubrica de resultado de equivalência patrimonial, acima.
- (ii) Tendo em vista a perda de controle, correspondente à venda de participação na empresa Kingston Investimentos Imobiliários Ltda., a Companhia remensurou o valor de seu investimento apurando um ganho de R\$16.608, classificado na rubrica Outras receitas operacionais (Nota nº 21).

Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas em conjunto, de forma direta e indireta, que são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

	30/09/2019					31/12/2018				
	Balanco Patrimonial			Lucro		Balanco Patrimonial			Lucro	
	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida
Sociedades sob controle comum:										
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	7.773	4.437	3.336	(3)	666	7.747	5.077	2.670	(1)
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	724	259	465	-	(170)	1.061	426	635	27
Carcavolos Invest. Imob. Ltda	5,00%	9.613	93	9.520	-	(20)	9.580	60	9.520	-
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	167.763	35.039	132.724	2.373	(5.880)	189.487	30.879	158.608	16.542
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	347	35	312	-	(8)	356	36	320	-
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	10.101	1	10.100	-	(3)	10.103	-	10.103	-
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	29.241	13.647	15.594	2.081	(3.102)	31.425	12.729	18.696	11.361
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	10.585	197	10.388	(6)	15	10.564	192	10.372	-
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	23.431	41	23.390	-	(12)	23.217	35	23.182	-
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.878	166	14.712	55	148	14.753	190	14.563	2
Kirra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	60.441	11.098	49.343	(3.366)	(5.411)	69.317	10.754	58.563	(1.476)
Pucon Invest. Imob. Ltda.	20,00%	101.587	41.063	60.524	31.419	6.985	56.017	13.164	42.853	-
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	9.703	303	9.400	44	22	9.775	397	9.378	(3)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.231	1.407	(176)	-	52	1.210	1.439	(229)	(1)
Schahin Brasilio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	3.628	1.948	1.680	(62)	(1.103)	4.445	1.662	2.783	(396)
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	9.448	497	8.951	2.168	1.157	10.493	1.213	9.280	652
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	178.349	80.757	97.592	30.667	(8.746)	203.902	97.564	106.338	39.889
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	83	248	(165)	-	(28)	104	240	(136)	7
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	414.698	28.510	386.188	230.229	78.351	542.064	104.226	437.838	132.122

Notas Explicativas

	30/09/2019					31/12/2018				
	Balanco Patrimonial				Particip. (%)	Balanco Patrimonial				Lucro (Prejuizo) Líquido
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	38.341	665	37.676	(2.578)	50,00%	38.784	666	38.118	1.038	694
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	214	425	(211)	-	37,50%	214	425	(211)	-	(3)
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	424	2.163	(1.739)	-	49,98%	431	2.197	(1.766)	-	(2)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imob. Ltda.	792	742	50	-	20,00%	782	737	45	-	15
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	2.739	3.175	(436)	(325)	50,00%	2.779	2.900	(121)	24	(1.074)
Moron Invest. Imob. Ltda.	11.292	4.708	6.584	(206)	50,00%	11.452	3.770	7.682	76	(588)
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	14.817	6.498	8.319	-	75,00%	14.811	6.390	8.421	-	(78)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	1.356	2	1.354	-	50,00%	1.366	-	1.366	77	-
	1.123.599	238.124	885.475	292.490		1.266.239	297.368	968.871	199.940	4.624

Notas Explicativas

10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Moeda nacional:					
Financiamento à produção - SFH (a)	10,00% + TR	-	-	76.891	116.630
Debêntures (b)	140% do CDI 4,50% + CDI	77.108	120.666	77.108	120.666
CCB (c)	2,30% a 5,16% + CDI	55.310	129.322	55.310	129.322
CCB (d)	9,25% a 11,76% + IPCA	150.773	189.821	150.773	189.821
Financiamento à produção - CCB (e)	5,91% + CDI	-	-	-	4.600
Financiamento à produção - CCB (e)	10,00% a.a. + IPCA	-	-	4.411	-
Títulos securitizados (f)	10,00% a 12,00% + IPCA/IGP-M/INCC-DI	13.072	22.025	24.431	47.621
		296.263	461.834	388.924	608.660
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		57.960	110.055	125.357	151.889
Debêntures		28.584	21.918	28.584	21.918
		86.544	131.973	153.941	173.807
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		161.195	231.113	186.459	336.105
Debêntures		48.524	98.748	48.524	98.748
		209.719	329.861	234.983	434.853

(a) Financiamentos à produção - SFH - oriundos do SFH são destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. A expectativa de vencimento do Financiamento à produção - SFH, está em linha com conclusão e entrega da obra juntamente com a emissão do habite-se e repasse dos clientes.

(b) Debêntures a pagar

Debêntures - 5ª emissão

Foi aprovada em 15 julho de 2017 a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 70 debêntures, totalizando R\$70.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, com taxa de remuneração de 140% do CDI e vencimento final em 15 de julho de 2021.

Debêntures - 6ª emissão

Foi aprovada em 15 agosto de 2018 a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 62.000 debêntures, totalizando R\$62.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, com taxa de remuneração de 4,5% + 100% do CDI e vencimento final em 20 de agosto de 2022.

As debêntures possuem cláusulas restritivas ("covenants") relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 30 de setembro de 2019.

Debêntures	Índices financeiros		
5ª e 6ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 0,8$	$\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos e Despesas a Apropriar}}$	$= \text{ou} > 1,50$ ou < 0

Notas Explicativas

- (c) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB's imobiliárias, como destinação recursos para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas por avais da Companhia e/ou alienações fiduciárias de terrenos.
- (d) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de cinco CCBs, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas pela alienação fiduciária de cotas representativas do capital social da coligada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.
- (e) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$35.576, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB está garantida por hipoteca do próprio bem financiado.
- (f) Do montante de R\$24.431, o saldo de R\$13.072 refere-se a operações de cessão de recebíveis com acionista não controlador.

As CCBs possuem cláusulas restritivas ("covenants") nas quais a Companhia deve manter Dívida Líquida/Patrimônio Líquido (não pode ser maior que > 0,8), Total de Recebíveis + Imóveis a Comercializar/Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar (igual ou maior a 1,50 ou menos que 0) e Dívida Líquida (Exceto Financiamento à Produção) = ou < R\$800 milhões. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 30 de setembro de 2019.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Saldos iniciais	461.834	407.970	608.660	699.814
Ingressos	161.822	168.814	193.193	229.213
Juros incorridos	35.127	38.344	44.352	57.134
Pagamentos de principal	(315.647)	(153.393)	(402.070)	(312.526)
Modificação de débito (*) – nota 20	(2.612)	-	(2.612)	-
Juros pagos	(44.261)	(34.987)	(52.599)	(53.897)
Saldos finais	296.263	426.748	388.924	619.738

(*) no período findo em 30 de setembro de 2019, a Companhia avaliou os efeitos do CPC 48/IRFS 9 e reconheceu uma redução de juros no montante de R\$2.612, decorrente a substituição dívida com mesmo credor.

As parcelas de empréstimos, financiamentos classificados no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
2020 (a partir de 1º de outubro, para 30/09/2019)	28.677	133.550	44.737	227.972
2021	82.087	104.150	83.566	110.924
2022	46.079	72.175	51.628	74.251
2023	34.251	19.986	35.176	20.695
2024	18.625	-	19.315	553
Após 2024	-	-	561	458
	209.719	329.861	234.983	434.853

Os empréstimos, financiamentos estão garantidos por hipoteca dos próprios bens financiados pelo penhor de recebíveis e por garantias de ativos das controladas.

Notas Explicativas

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC, do IGP-M ou do IPCA, e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Circulante:		
Aquisição normal	3	1.376
Permuta financeira	53.586	51.762
	<u>53.589</u>	<u>53.138</u>

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja incorporação se encontra sob condição suspensiva e/ou por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas, bem como os adiantamentos decorrentes de permutas físicas a valor justo, a seguir demonstrados:

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Permutas físicas - empreendimentos não lançados	6.560	21.087
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	-	1.343
Recebimentos superiores à apuração imobiliária - empreendimentos lançados	-	10.571
	<u>6.560</u>	<u>33.001</u>
Circulante	-	26.441
Não circulante	6.560	6.560

13. PROVISÃO PARA RISCOS

a) Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis e ambientais, entre outras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

A movimentação da provisão para riscos para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	Consolidado			
	Saldo em 31/12/2018	Constituições no período	Baixas por reversão/pagamento	Saldo em 30/09/2019
Cíveis	126.531	50.819	(54.905)	122.445
Tributárias	1.905	113	(41)	1.977
Trabalhistas	17.650	11.141	(9.271)	19.520
	<u>146.086</u>	<u>62.073</u>	<u>(64.217)</u>	<u>143.942</u>

Notas Explicativas

	Consolidado			Saldo em 30/09/2018
	Saldo em 31/12/2017	Constituições no período	Baixas por reversão/pagamento	
Cíveis	125.858	45.787	(40.380)	131.265
Tributárias	1.777	101	-	1.878
Trabalhistas	21.908	9.348	(10.185)	21.071
	149.543	55.236	(50.565)	154.214

Cíveis

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 2.553 ações cíveis em andamento, dessas ações, 151 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 2.402 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (2.980 ações em 31 de dezembro de 2018, sendo 153 e 2.827 respectivamente). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$122.445 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$30.145 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R\$126.531 e R\$28.801 respectivamente em 31 de dezembro de 2018). Todas as ações nas quais a Companhia figura como ré têm como objeto, principalmente: (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança de condomínio; (iii) questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) ações de indenizações.

Tributárias

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia e suas controladas eram partes em 101 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 46 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 55 processos a Companhia e suas controladas eram rés (86, 30 e 56 respectivamente em 31 de dezembro de 2018). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$16.416, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$7.535 (R\$15.775 e 7.406 respectivamente em 31 de dezembro de 2018), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$1.977 (R\$1.905 em 31 de dezembro de 2018).

Trabalhistas

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia e suas controladas eram rés em 747 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$48.801 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$14.112 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (889, R\$44.125 e R\$73.075 respectivamente em 31 de dezembro de 2018). Do total de processos trabalhistas, 651 (o que representa 87,15%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (778 o que representa 87,51% em 31 de dezembro de 2018).

A Companhia possui uma provisão, com data-base 30 de setembro de 2019, de R\$19.520 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos (R\$17.650 em 31 de dezembro de 2018). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

Notas Explicativas

b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, dentro do prazo de cinco anos, provisão no montante de R\$5.782 sendo R\$3.280 no passivo circulante e R\$2.502 no passivo não circulante (R\$5.413, R\$2.543 e R\$2.870 respectivamente em 31 de dezembro de 2018) em conta própria.

c) Provisão para indenizações

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$1.806 (R\$7.859 em 31 de dezembro de 2018) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO E CORRENTE

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	1.809	2.060
Imposto de renda e contribuição social	1.808	2.004
	<u>3.617</u>	<u>4.064</u>
Circulante	2.852	3.799
Não circulante	765	265

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores, à alíquota nominal:

	Consolidado			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	A	A	A	A
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	76.474	239.259	24.188	202.752
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(282)	75	1.778	4.106
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(1.051)	(3.634)	(1.222)	(8.356)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do período (a)	<u>(1.333)</u>	<u>(3.559)</u>	<u>556</u>	<u>(4.250)</u>

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 1,49% e 2,10%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018.

	Controladora			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	A	A	A	A
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(52.054)	(198.292)	(73.367)	(212.865)
Alíquota - 34%	17.698	67.419	24.945	72.374

Notas Explicativas

	Controladora			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	A	A	A	A
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Efeitos de (exclusões) adições:				
Sobre despesas não dedutíveis	(6.866)	(37.913)	(727)	(12.325)
Sobre receitas não tributáveis	8.730	33.195	170	2.449
Sobre equivalência patrimonial	(8.049)	(27.827)	(17.733)	(40.834)
Crédito fiscal não contabilizado (b)	11.513	34.874	6.655	21.664

(b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades ("holding"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais (R\$1,4 bilhão) e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro.

15. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia não possui empreendimentos em construção, tendo todos seus empreendimentos classificados na linha de imóveis concluídos.

a) Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar:

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	-	17.413
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	-	(11.945)

- (i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.
- (ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 05 de julho de 2019, a Companhia aprovou a realização de oferta de novas ações em reunião do Conselho de Administração, que posteriormente em 17 de julho de 2019, aprovou a homologação do aumento de capital em 405.000.000 novas ações, representando um aumento de R\$445.500 (em 31 de dezembro de 2018 o capital social é de R\$1.422.816, representado por 331.192.307 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado). Em 30 de setembro de 2019, o capital social é de R\$1.868.316, representado por 736.192.307 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário no período de nove meses findo de 30 de setembro de 2019 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Notas Explicativas

Acionista	30/09/2019		31/12/2018	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
JAR Participações Ltda.	111.630.390	15,2	82.770.814	25,0
Meyer Joseph Nigri e família	76.530.346	10,4	76.530.346	23,1
Cyrela Brazil Realty S/A.	(*)	(*)	25.439.958	7,7
Outros acionistas	548.031.571	74,44	146.451.189	44,2
	736.192.307	100,0	331.192.307	100,0

(*) apresentado na rubrica de outros acionistas em 30 de setembro de 2019.

O capital social autorizado é de 800.000.000 de ações.

b) Gastos com emissão de ações

Do montante de R\$39.488, R\$17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia, e R\$2.088 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da segunda subscrição de ações realizada em 2016, R\$1.263 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da terceira subscrição de ações realizada em 2017, e R\$18.831 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da oferta de novas ações realizada em 05 de julho de 2019.

c) Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido apurado ao final do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado			
	01/07/2019 A 30/09/2019	01/01/2019 A 30/09/2019	01/07/2018 A 30/09/2018	01/01/2018 A 30/09/2018
<u>Receita operacional líquida</u>				
Com venda de imóveis	46.923	160.393	(31.010)	65.648
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	24.445	63.559	50.288	106.036
Com prestação de serviços	5.106	15.307	4.910	31.068
Ajuste a valor presente	-	-	(9)	41
Impostos sobre as vendas	(1.860)	(4.912)	(237)	(6.178)
Receita operacional líquida	74.614	234.347	23.942	196.615
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>				
Custo dos imóveis vendidos	(45.396)	(127.917)	(3.817)	(93.131)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(22.219)	(47.373)	(41.676)	(97.885)
Custo dos serviços prestados	(3.098)	(10.019)	(3.719)	(12.199)
Encargos financeiros alocados ao custo	(8.246)	(20.635)	1.870	(21.221)
Custo das vendas e dos serviços	(78.959)	(205.944)	(47.342)	(224.436)

Notas Explicativas

- (a) Reversão da provisão para distratos de clientes registrado em "Receita operacional líquida" com base nas estimativas históricas e condições atuais do cenário macroeconômico bem como das restrições de créditos para financiamento imobiliário impostas recentemente pelas instituições financeiras. Do montante de R\$63.559, R\$43.138 estão contabilizados na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 5), R\$10.778 em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$9.643 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R\$106.036, R\$92.641, R\$7.070 e R\$6.325 respectivamente em 30 de setembro de 2018). E uma reversão para distratos de clientes em "Custo das vendas e dos serviços" no montante de R\$47.373 sendo contabilizado rubrica de "Imoveis a comercializar" (conforme descrito na nota nº 6), sendo R\$97.885 respectivamente em 30 de setembro de 2018).

18. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	A	A	A	A
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Publicidade e propaganda	(3.281)	(9.969)	(2.749)	(10.976)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(956)	(1.524)	(95)	(226)
Manutenção de estandes de venda	(430)	(1.427)	(639)	(1.603)
Comissões sobre vendas	(611)	(1.529)	(443)	(1.619)
	(5.278)	(14.449)	(3.926)	(14.424)

Notas Explicativas

19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Pessoal	(3.624)	(9.844)	(2.528)	(8.527)	(5.299)	(16.183)	(4.435)	(14.335)
Ocupação	12	(162)	(794)	(1.980)	(190)	(706)	(1.105)	(2.898)
Utilidades e serviços	(1.000)	(2.650)	(1.061)	(3.289)	(1.908)	(5.763)	(2.082)	(6.117)
Serviços de terceiros	(427)	(2.252)	(531)	(2.688)	(1.898)	(6.105)	(2.939)	(8.516)
Consumo diversos obra	-	-	-	-	(406)	(1.251)	(719)	(1.331)
Marketing institucional	(68)	(214)	(71)	(87)	(68)	(214)	(71)	(87)
Depreciação, amortização e baixa do Imobilizado	(645)	(1.950)	(705)	(2.244)	(1.006)	(3.145)	(1.019)	(3.459)
Despesas gerais administração	(532)	(919)	(740)	(1.136)	(684)	(1.836)	(154)	(1.517)
	(6.284)	(17.991)	(6.430)	(19.951)	(11.459)	(35.203)	(12.524)	(38.260)

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Despesas financeiras:								
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(15.277)	(51.334)	(14.378)	(53.143)	(13.851)	(46.392)	(19.933)	(57.596)
Modificação de débito (*) - nota 10	2.612	2.612	-	-	2.612	2.612	-	-
Despesas bancárias	(1.512)	(1.650)	(133)	(333)	(2.175)	(3.250)	(689)	(1.997)
Outras despesas financeiras	(790)	(3.774)	(770)	(2.802)	(1.370)	(6.841)	(1.530)	(5.702)
	(14.967)	(54.146)	(15.281)	(56.278)	(14.784)	(53.871)	(22.152)	(65.295)
Receitas financeiras:								
Receitas de aplicações financeiras	5.097	7.246	1.235	3.159	5.148	7.672	1.426	3.472
Variação monetária ativa e juros (**)	-	-	-	-	(1.116)	(1.290)	5.766	(4.711)
Juros e atualização sobre empréstimos	-	6.889	4.558	11.517	-	8.043	5.185	13.057
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	-	-	400	1.483	579	6.275
Outras receitas financeiras	133	161	170	297	361	991	618	2.491
	5.230	14.296	5.963	14.973	4.793	16.899	13.574	20.584

(*) saldo credor decorrente de modificação de dívida com mesmo credor, conforme descrito na nota 10.

Notas Explicativas

(**) saldo devedor, refere-se a estorno da variação monetária ativa e juros na efetivação de rescisão de vendas de unidades concluídas.

21. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 9.c	(11.955)	(40.725)	(841)	(18.190)	(11.955)	(40.725)	(841)	(18.190)
Remensuração de investimento – nota nº 9.c	16.608	16.608	-	-	16.608	16.608	-	-
Baixa de imobilizado	-	18	-	(4.873)	-	18	-	(4.873)
Custo com venda de imobilizado	-	-	(321)	(321)	-	-	(321)	(321)
Despesas com empreendimentos concluídos (Perda) e ganho na venda de participações societárias - nota nº 9.b (ii)	-	-	-	-	(3.529)	(12.662)	(3.195)	(11.251)
Gastos com prospecção de terrenos	(49)	(80)	(13)	(77)	(49)	(96)	(19)	(159)
Outras receitas (despesas) operacionais	18	(70)	(325)	(331)	128	130	(318)	(209)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a)	-	(44.193)	(13)	(39)	-	(44.193)	(13)	(39)
Provisão para créditos com perda esperada	-	-	-	-	-	(18)	-	-
Provisão para perdas na realização dos estoques (Provisões) reversão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(432)	(5.046)	(1.572)	(2.410)	(13.770)	(19.189)	(4.430)	(27.731)
Recuperação de tributos	-	-	-	-	-	-	-	84
Provisão para indenizações a clientes	-	-	-	-	(7.182)	(12.236)	(5.290)	(15.439)
	(8.256)	(47.021)	(3.085)	(24.405)	(32.195)	(160.781)	(15.221)	(80.476)

(a) Provisão para perdas com créditos concedidos a parceiros e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia. Os créditos são garantidos por quotas de capital das sociedades que desenvolvem os empreendimentos ou por avais dos parceiros. Em 30 de setembro de 2019, a Companhia registrou a provisão para perda no montante R\$44.193 (R\$39 em 30 de setembro de 2018).

Notas Explicativas

22. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR

A Companhia mantém um plano para PLR, na rubrica de "Obrigações Trabalhistas", que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais e individuais, que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR o montante de R\$2.466, sendo R\$1.544 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$118 na rubrica "Custos de Construção" e R\$819 na rubrica "Honorários da Administração", sendo 15 referente a complemento de PLR de 2017. (Em 30 de setembro de 2018, a Companhia não registrou provisão de PLR na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e na rubrica "Custos de Construção". Houve provisão no montante de R\$870 na rubrica "Honorários da Administração").

23. PLANO DE INCENTIVO DE LONGO PRAZO

Em 24 de abril de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, o Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia ("Plano 2019"), e extinção do Plano do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, o qual havia sido aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 4 de julho de 2006.

Em 08 de maio de 2019, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração: (i) aprovação do Primeiro Programa de Incentivo de Longo Prazo ("1º Programa - ILP"), observados os termos do Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2019 ("Plano ILP");(ii) definição dos diretores da Companhia selecionados como beneficiários do 1º Programa - ILP; (iii) aprovação do Segundo Programa de Incentivo de Longo Prazo ("2º Programa - ILP"); (iv) definição dos profissionais e executivos da Companhia selecionados como beneficiários do 2º Programa - ILP.

O Plano 2019 prevê a possibilidade de atribuição de incentivos de longo prazo que podem ser consubstanciados: (i) no recebimento de ações de emissão da Companhia, (ii) no recebimento de opções de compra de ações da Companhia e/ou, (iii) no recebimento de valor financeiro correspondente ao valor de ações da Companhia ou de opções de compra de ações da Companhia, ou, ainda, decorrente da valorização de ações ou opções de compra de ações da Companhia.

O Plano 2019 tem como objetivos: (i) alinhar os interesses dos beneficiários aos interesses da Companhia e de seus acionistas, vinculando parte da remuneração dos Beneficiários ao desempenho da Companhia e à geração de valor para seus acionistas, participando em conjunto com os demais acionistas da valorização das ações bem como dos riscos a que a Companhia está sujeita; (ii) possibilitar à Companhia atrair e reter os beneficiários em seu quadro de administradores estatutários, executivos não estatutários e demais executivos elegíveis; e (iii) estimular o crescimento, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia e, consequentemente, a criação de valor de longo prazo para a Companhia e seus acionistas.

A Companhia reconheceu provisão para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, para o período findo em 30 de setembro de 2019, no montante de R\$4.616, sendo R\$ 1.300 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e R\$3.316 na rubrica "Honorários da Administração".

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros que se restringem a aplicações financeiras, captação de empréstimos para

Notas Explicativas

capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas informações contábeis intermediárias, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e taxa de juros.

Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas a uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, visto que a Administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, tampouco possui endividamento dessa natureza.

iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 4).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação, debêntures e CCBs (nota explicativa nº 10).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 5.

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 7, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que, pela característica dos índices aos quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexadas, não está exposta a variações significativas.

b) Categoria dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como suas categorias de classificação:

Notas Explicativas

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	
Caixa e equivalentes - Nota 4.1	Nível 2	227.703	227.703	231.912	231.912	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2	Nível 2	161.548	161.548	163.810	163.810	(*)
Contas a receber - Nota 5	Nível 2	-	-	76.962	76.962	(**)
Parceiro em negócio - Nota 8	Nível 2	39.457	39.457	93.023	93.023	(**)
		<u>428.708</u>	<u>428.708</u>	<u>565.707</u>	<u>565.707</u>	
Empréstimos e financiamentos - Nota 10	Nível 2	219.155	221.767	311.816	311.816	(**)
Debêntures - Nota 10 (i)	Nível 2	77.108	77.108	77.108	77.108	(**)
Fornecedores	Nível 2	997	997	10.985	10.985	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis - Nota 11	Nível 2	-	-	53.589	53.589	(**)
Parceiro em negócio - Nota 8	Nível 2	-	-	25.594	25.594	(**)
		<u>297.260</u>	<u>299.872</u>	<u>479.092</u>	<u>479.092</u>	

(*) Valor justo através do resultado.

(**) Custo amortizável.

A Companhia e suas subsidiárias aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro 2018, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujo os ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos.

b) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos nem possui nenhuma operação de "swap", "hedge" ou similares.

d) Estimativa do valor justo

Consideram-se os seguintes métodos e premissas que foram utilizados para estimar o valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia:

- Aplicações financeiras em títulos e valores mobiliários que são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.
- Contas a receber, contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se

Notas Explicativas

aproximam de seu respectivo valor de mercado.

- Passivos financeiros (Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis emitidas pela Companhia): o valor registrado não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 30 de setembro de 2019 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, à variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, à variação da Taxa Referencial - TR para financiamentos à construção e ao CDI para as aplicações financeiras.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 30 de setembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 30 de setembro de 2019, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários Posição em 30/09/2019 = R\$391.356 (*)	CDI	5,00% 19.568	3,75% 14.676	2,50% 9.784

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 30 de setembro de 2019.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 30 de setembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (fonte: BACEN), do IPCA (fonte: BACEN) e da TR para o ano 2019 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 30 de setembro de 2019, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
CCBs Posição em 30/09/2019 = R\$155.184 (i)	IPCA	3,51% 5.447	4,39% 6.813	5,27% 8.178
Debêntures Posição em 30/09/2019 = R\$77.108 (i)	CDI	5,00% 3.855	6,25% 4.819	7,50% 5.783

Notas Explicativas

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
CCBs	CDI	5,00%	6,25%	7,50%
Posição em 30/09/2019 = R\$55.310 (i)		2.766	3.457	4.148
Financiamento à construção (SFH)	TR	0,40%	0,50%	0,60%
Posição em 30/09/2019 = R\$76.891 (ii)		308	384	461
Títulos Securitizados	IPCA	3,51%	4,39%	5,27%
Posição em 30/09/2019 = R\$24.431(ii)		858	1.073	1.288
		13.234	16.546	19.858

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 30 de setembro de 2019.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2019.

25. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 30 de setembro de 2019, são como segue:

	Controladora	Consolidado
Seguro de obra e riscos cíveis	-	193.880
Seguro do escritório/coertura contra incêndio	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	30.000	30.000

26. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro, cujo montante em 30 de setembro de 2019 é de R\$5.926.

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia ofereceu fianças bancárias a credores no montante de R\$55.100, sem R\$52.992 por aquisição de terrenos e R\$2.108 arrendamento da sede da Companhia.

As controladas da Companhia possuíam, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e no exercício findo de dezembro de 2018, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$24.431 e R\$47.621, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2026, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica "Empréstimos e financiamentos" (nota explicativa nº 10):

Ano	30/09/2019	31/12/2018
2019	5.570	26.642
2020	14.065	17.244
Após 2021	4.796	3.735
	24.431	47.621

27. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras do pronunciamento técnico CPC 22. Por esse motivo, não estão

Notas Explicativas

sendo apresentadas informações por segmento.

A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

A tomada de decisão acompanha e monitora os negócios conforme acima.

28. RESULTADO POR AÇÃO

Básico e diluído: o cálculo básico e diluído do resultado por ação é feito através da divisão do resultado líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período:

	Consolidado			
	01/07/2019 A	01/01/2019 A	01/07/2018 A	01/01/2018 A
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Prejuízo do período	(52.054)	(198.292)	(73.367)	(212.865)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	443.939	443.939	331.192	331.192
Resultado básico por ação (em reais)	(0,11725)	(0,44666)	(0,22152)	(0,64272)

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e 2018 o cálculo do resultado por ação básico e diluído mantém-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do período.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais

a) Objeto da projeção

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções no exercício de 2019.

b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções no exercício de 2019.

c) Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções no exercício de 2019.

d) Valores dos indicadores atingidos nos últimos 3 exercícios sociais e as que são objeto de previsão:

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções no exercício de 2019.

e) Comportamento das projeções:

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções no exercício de 2019.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO
DATA BASE 30/09/2019**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	188.160.736	25,6	-	-	188.160.736	25,6
Conselho de Administração ⁽¹⁾	5.003	0,0	-	-	5.003	0,0
Diretoria ⁽¹⁾	242.752	0,0	-	-	242.752	0,0
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	547.783.816	74,4	-	-	547.783.816	74,4
Total	736.192.307	100,0	-	-	736.192.307	100,0
<i>Ações em Circulação</i>	<i>547.783.816</i>	<i>74,4</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>547.783.816</i>	<i>74,4</i>

¹ Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores

**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO
DATA BASE 30/09/2018**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	159.301.160	48,1	-	-	159.301.160	48,1
Conselho de Administração ⁽¹⁾	5.003	0,0	-	-	5.003	0,0
Diretoria ⁽¹⁾	242.752	0,1	-	-	242.752	0,1
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	171.643.392	51,8	-	-	171.643.392	51,8
Total	331.192.307	100,0	-	-	331.192.307	100,0
<i>Ações em Circulação</i>	<i>171.643.392</i>	<i>51,8</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>171.643.392</i>	<i>51,8</i>

¹ Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores

**POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE DA COMPANHIA,
ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA - DATA BASE 30/09/2019**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
JAR Participações Ltda	111.630.390	15,2	-	-	111.630.390	15,2
Meyer Joseph Nigri	62.842.933	8,5	-	-	62.842.933	8,5
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	13.546.288	1,8	-	-	13.546.288	1,8
Joseph Meyer Nigri	141.125	0,0	-	-	141.125	0,0
Renato Meyer Nigri	-	-	-	-	-	-
Andrea Nigri Horovitz	-	-	-	-	-	-
Conselho de Administração	5.003	0,0	-	-	5.003	0,0
Diretoria	242.752	0,0	-	-	242.752	0,0
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	547.783.816	74,4	-	-	547.783.816	74,4
Total	736.192.307	100,0	-	-	736.192.307	100,0

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes
DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA) ATÉ O NÍVEL DA PESSOA FÍSICA
Denominação: JAR Participações Ltda. DATA BASE 30/09/2019

Acionista / Cotista	Quant. de ações ordinárias / Cotas (em unidades)	%	Quant. de ações preferencias / Cotas (em unidades)	%	Quant. de ações totais / Cotas (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	62.565.834	100,0	-	-	62.565.834	100,0
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	10	0,0	-	-	10	0,0
Joseph Meyer Nigri	1	0,0	-	-	1	0,0
Renato Meyer Nigri	1	0,0	-	-	1	0,0
Andrea Nigri Horovitz	1	0,0	-	-	1	0,0
Total	62.565.847	100,0	-	-	62.565.847	100,0

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Em conformidade com o artigo 50º do Estatuto Social, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado da BOVESPA, de acordo com seu respectivo Regulamento de Arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das S.A., no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais-ITR

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Tecnisa S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tecnisa S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.3, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia para o período de três e nove meses findos em 30 de setembro 2019, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 (Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro).

Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esses assuntos.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 06 de novembro de 2019.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo

Contador CRC-1SP221749/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO**

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 1º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais do 3º trimestre de 2019, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 06 de novembro de 2019.

JOSEPH MEYER NIGRI

Cargo: Diretor Presidente

FABIO VILLAS BÔAS

Cargo: Diretor Técnico

ROMEO DEON BUSARELLO

Cargo: Diretor de Marketing

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR

Cargo: Diretor Jurídico

ENZO BIAGIO RICCETTI

Cargo: Diretor de Negócios Regionais e Diretor de Negócios São Paulo

DOUGLAS DUARTE

Cargo: Diretor Comercial

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA

Cargo: Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

IVAM MARCELO TORRES

Cargo: Diretor de Serviços Compartilhados

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, V, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 1º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes referente às informações trimestrais do 3º trimestre de 2019, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 06 de novembro de 2019.

JOSEPH MEYER NIGRI

Cargo: Diretor Presidente

FABIO VILLAS BÔAS

Cargo: Diretor Técnico

ROMEO DEON BUSARELLO

Cargo: Diretor de Marketing

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR

Cargo: Diretor Jurídico

ENZO BIAGIO RICCETTI

Cargo: Diretor de Negócios Regionais e Diretor de Negócios São Paulo

DOUGLAS DUARTE

Cargo: Diretor Comercial

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA

Cargo: Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

IVAM MARCELO TORRES

Cargo: Diretor de Serviços Compartilhados