

Índice

Dados da Empresa

5. Composição do Capital	1
--------------------------	---

2. Dfs Individuais

1. Balanço Patrimonial Ativo	2
2. Balanço Patrimonial Passivo	3
3. Demonstração do Resultado	5
4. Demonstração do Resultado Abrangente	6
5. Demonstração do Fluxo de Caixa	7

8. Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido

Dmpl - 01/01/2019 À 31/12/2019	9
Dmpl - 01/01/2018 À 31/12/2018	10
Dmpl - 01/01/2017 À 31/12/2017	11

9. Demonstração de Valor Adicionado	12
-------------------------------------	----

3. Dfs Consolidadas

1. Balanço Patrimonial Ativo	13
2. Balanço Patrimonial Passivo	15
3. Demonstração do Resultado	17
4. Demonstração do Resultado Abrangente	18
5. Demonstração do Fluxo de Caixa	19

8. Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido

Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 À 31/12/2019	21
Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2018 À 31/12/2018	22
Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2017 À 31/12/2017	23

9. Demonstração de Valor Adicionado	24
-------------------------------------	----

Relatório da Administração/comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	53
--------------------	----

Comentário Sobre O Comportamento Das Projeções Empresariais	93
---	----

Outras Informações Que A Companhia Entenda Relevantes	94
---	----

Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	96
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	100
---	-----

Índice

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, Previsto em Regulamentação Específica da Cvm)	101
Parecer ou Relatório Resumido, se Houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou Não)	103
Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	104
Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente	105

Dados da Empresa / 5. Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2019
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	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1	Ativo Total	1.847.357	1.726.830	1.931.766
1.01	Ativo Circulante	329.442	15.205	46.695
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	246.770	1.279	2.273
1.01.02	Aplicações Financeiras	70.967	4.602	21.874
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	70.967	4.602	21.874
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	70.967	4.602	21.874
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.945	1.987	9.281
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.945	1.987	9.281
1.01.07	Despesas Antecipadas	358	3.101	4.786
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5.402	4.236	8.481
1.01.08.03	Outros	5.402	4.236	8.481
1.01.08.03.01	Créditos diversos	5.402	4.236	8.481
1.02	Ativo Não Circulante	1.517.915	1.711.625	1.885.071
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	275.464	351.544	434.433
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	54.419	51.850	51.476
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.651	6.451	0
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	3.651	6.451	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	203.569	280.133	374.643
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	172.803	228.730	347.712
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	30.766	51.403	26.931
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.825	13.110	8.314
1.02.01.10.04	Outras contas a receber	13.825	13.110	8.314
1.02.02	Investimentos	1.215.214	1.330.314	1.410.546
1.02.02.01	Participações Societárias	1.215.214	1.330.314	1.410.546
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.215.214	1.330.314	1.410.546
1.02.03	Imobilizado	5.184	2.594	7.021
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.184	2.594	7.021
1.02.04	Intangível	22.053	27.173	33.071
1.02.04.01	Intangíveis	22.053	27.173	33.071

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2	Passivo Total	1.847.357	1.726.830	1.931.766
2.01	Passivo Circulante	534.950	530.769	435.182
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.709	9.769	10.110
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.709	9.769	10.110
2.01.02	Fornecedores	1.555	1.734	3.996
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.555	1.734	3.996
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.046	1.193	1.283
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.046	1.193	1.283
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	1.046	1.193	1.283
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	107.683	131.973	86.092
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	79.171	110.055	85.146
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	79.171	110.055	85.146
2.01.04.02	Debêntures	28.512	21.918	946
2.01.05	Outras Obrigações	413.957	386.100	333.701
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	399.281	357.246	327.333
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	399.281	357.246	327.333
2.01.05.02	Outros	14.676	28.854	6.368
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	3.181	28.053	5.635
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	11.495	801	733
2.02	Passivo Não Circulante	371.842	424.052	447.523
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	233.430	329.861	321.878
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	192.712	231.113	252.997
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	192.712	231.113	252.997
2.02.01.02	Debêntures	40.718	98.748	68.881
2.02.02	Outras Obrigações	138.412	94.191	125.645
2.02.02.02	Outros	138.412	94.191	125.645
2.02.02.02.03	Passivo a descoberto das investidas	124.630	91.019	120.752
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	7.435	3.172	4.893
2.02.02.02.06	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	6.347	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2.03	Patrimônio Líquido	940.565	772.009	1.049.061
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.422.816	1.422.816
2.03.02	Reservas de Capital	0	9.186	9.186
2.03.04	Reservas de Lucros	-39.682	-20.657	-20.657
2.03.04.12	Gastos com emissão de ações	-39.682	-20.657	-20.657
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-888.069	-639.336	-362.284

Dfs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-207.195	-219.489	-450.623
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-40.921	-35.688	-43.793
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-25.255	-25.495	-36.618
3.04.02.02	Honorários da administração	-15.666	-10.193	-7.175
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-54.124	-26.008	-97.819
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-112.150	-157.793	-309.011
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-207.195	-219.489	-450.623
3.06	Resultado Financeiro	-50.724	-57.563	-70.029
3.06.01	Receitas Financeiras	18.751	20.334	19.094
3.06.02	Despesas Financeiras	-69.475	-77.897	-89.123
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-257.919	-277.052	-520.652
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-257.919	-277.052	-520.652
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-257.919	-277.052	-520.652
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,49830	-0,84114	-1,63480

Dfs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	-257.919	-277.052	-520.652
4.03	Resultado Abrangente do Período	-257.919	-277.052	-520.652

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-60.918	-41.026	-199.181
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-26.054	-22.747	-78.291
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	-257.919	-277.052	-520.652
6.01.01.02	Depreciações	1.856	1.343	2.251
6.01.01.03	Amortização ágios/deságios (líquido)	5.519	5.967	6.352
6.01.01.04	Baixa de itens do imobilizado e do intangível	3	5.237	5.255
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	112.150	157.793	309.011
6.01.01.07	Juros e encargos financeiros líquidos	57.300	71.695	74.268
6.01.01.08	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-6.131	-4.222	0
6.01.01.09	Provisão aluguel	0	666	0
6.01.01.10	Provisão para perdas parceiros de construção	54.061	2.111	24.363
6.01.01.11	Remensuração de investimento	-16.608	-4.729	0
6.01.01.12	Amortização de remensuração de investimento	55.897	18.444	12.021
6.01.01.16	Ganho na venda de participação societária	-42.474	0	8.840
6.01.01.17	Provisão para participação no lucros	3.162	0	0
6.01.01.18	Provisão para bônus	783	0	0
6.01.01.19	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	6.347	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-85.743	9.653	-73.011
6.01.02.01	Créditos diversos	-1.166	4.245	-2.383
6.01.02.02	Despesas antecipadas	2.743	1.685	-3.959
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-1.158	843	-652
6.01.02.04	Outras contas a receber	-715	-4.796	-2.711
6.01.02.06	Fornecedores	-179	-2.928	2.000
6.01.02.07	Impostos, contribuições e salários	-3.152	-431	-2.997
6.01.02.08	Partes relacionadas	-89.789	-9.662	-28.750
6.01.02.09	Outras contas a pagar	7.673	20.697	-33.559
6.01.03	Outros	50.879	-27.932	-47.879
6.01.03.01	Juros pagos	-50.377	-44.032	-47.879
6.01.03.02	Dividendos recebidos	101.256	16.100	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-11.230	-5.548	58.889
6.02.01	Intangível	-399	-69	-4.537
6.02.02	Títulos mantidos até o vencimento	-62.803	21.120	79.618
6.02.03	Compras de imobilizado	-118	-2.153	-2.274
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-11.216	-24.446	-39.383
6.02.05	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	63.306	0	17.965
6.02.07	Dividendos recebidos	0	0	7.500
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	317.639	45.580	140.382
6.03.01	Aumento do Capital Social, líquido dos gastos com emissão de ações	426.475	0	148.737
6.03.05	Captações de empréstimos	242.839	267.593	213.856
6.03.06	Amortizações de empréstimos	-351.675	-222.013	-222.211
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	245.491	-994	90
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.279	2.273	2.183
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	246.770	1.279	2.273

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Dmpl - 01/01/2019 À 31/12/2019**(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	-28.211	0	9.186	0	426.475
5.04.01	Aumentos de Capital	445.500	0	0	0	0	445.500
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-19.025	0	0	0	-19.025
5.04.08	Extinção do plano de remuneração baseada em ações	0	-9.186	0	9.186	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-257.919	0	-257.919
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-257.919	0	-257.919
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Dmpl - 01/01/2018 À 31/12/2018**(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	-277.052	0	-277.052
5.07	Saldos Finais	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Dmpl - 01/01/2017 À 31/12/2017**(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	1.272.816	-10.208	158.368	0	0	1.420.976
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.272.816	-10.208	158.368	0	0	1.420.976
5.04	Transações de Capital com os Sócios	150.000	-1.263	0	0	0	148.737
5.04.01	Aumentos de Capital	150.000	0	0	0	0	150.000
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-1.263	0	0	0	-1.263
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-520.652	0	-520.652
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-520.652	0	-520.652
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-158.368	158.368	0	0
5.06.04	Retenção de Prejuízos	0	0	-158.368	158.368	0	0
5.07	Saldos Finais	1.422.816	-11.471	0	-362.284	0	1.049.061

Dfs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-58.187	-30.928	-106.053
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.200	-3.508	-4.614
7.02.04	Outros	-54.987	-27.420	-101.439
7.03	Valor Adicionado Bruto	-58.187	-30.928	-106.053
7.04	Retenções	-7.375	-7.310	-8.603
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.375	-7.310	-8.603
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-65.562	-38.238	-114.656
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-93.399	-137.459	-289.917
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-112.150	-157.793	-309.011
7.06.02	Receitas Financeiras	18.751	20.334	19.094
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-158.961	-175.697	-404.573
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-158.961	-175.697	-404.573
7.08.01	Pessoal	25.932	17.984	20.823
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.247	3.376	3.954
7.08.02.01	Federais	3.247	3.376	3.954
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	69.779	79.995	91.302
7.08.03.01	Juros	69.475	77.897	89.123
7.08.03.02	Aluguéis	304	2.098	2.179
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-257.919	-277.052	-520.652
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-257.919	-277.052	-520.652

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1	Ativo Total	1.718.538	1.936.500	2.319.137
1.01	Ativo Circulante	731.523	712.123	1.069.069
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	251.919	14.536	10.254
1.01.02	Aplicações Financeiras	73.214	15.951	22.623
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	73.214	15.951	22.623
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	73.214	15.951	22.623
1.01.03	Contas a Receber	80.655	83.157	174.483
1.01.03.01	Clientes	80.655	83.157	174.483
1.01.04	Estoques	281.605	539.332	801.551
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.712	12.428	25.869
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.712	12.428	25.869
1.01.07	Despesas Antecipadas	464	3.290	5.993
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.954	43.429	28.296
1.01.08.03	Outros	26.954	43.429	28.296
1.01.08.03.01	Créditos diversos	26.954	43.429	28.296
1.02	Ativo Não Circulante	987.015	1.224.377	1.250.068
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	331.809	416.307	412.146
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	54.419	53.628	53.885
1.02.01.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	54.419	53.628	53.885
1.02.01.04	Contas a Receber	50.389	28.667	45.305
1.02.01.04.01	Clientes	27.246	5.789	22.204
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	23.143	22.878	23.101
1.02.01.05	Estoques	114.798	208.513	226.906
1.02.01.07	Tributos Diferidos	7.348	12.405	0
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	7.348	12.405	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	104.855	113.094	86.050
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	8.967	8.537	18.531
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	95.888	104.557	67.519
1.02.02	Investimentos	626.818	776.199	795.239

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1.02.02.01	Participações Societárias	626.818	776.199	795.239
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	626.818	776.199	795.239
1.02.03	Imobilizado	6.335	4.698	9.612
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.335	4.698	9.612
1.02.04	Intangível	22.053	27.173	33.071
1.02.04.01	Intangíveis	22.053	27.173	33.071

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2	Passivo Total	1.718.538	1.936.500	2.319.137
2.01	Passivo Circulante	351.773	528.930	599.545
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.957	14.720	15.404
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.957	14.720	15.404
2.01.02	Fornecedores	11.761	12.379	17.754
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.761	12.379	17.754
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.470	8.361	19.251
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.470	8.361	19.251
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.104	1.924	1.523
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.565	3.799	14.317
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	2.801	2.638	3.411
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	110.963	173.807	248.182
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	82.451	151.889	247.236
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	82.451	151.889	247.236
2.01.04.02	Debêntures	28.512	21.918	946
2.01.05	Outras Obrigações	205.622	319.663	298.954
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	104.598	144.034	127.813
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	25.578	25.613	24.089
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	79.020	118.421	103.724
2.01.05.02	Outros	101.024	175.629	171.141
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	7.200	26.441	31.708
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.685	53.138	50.756
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	11.495	26.208	26.140
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	28.644	69.842	62.537
2.02	Passivo Não Circulante	420.110	625.062	653.998
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	237.347	434.853	451.632
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	196.629	336.105	382.751
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	196.629	336.105	382.751
2.02.01.02	Debêntures	40.718	98.748	68.881

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2.02.02	Outras Obrigações	34.148	40.988	45.638
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.601	4.426	4.231
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.601	4.426	4.231
2.02.02.02	Outros	30.547	36.562	41.407
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	0	6.560	9.243
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	0	327
2.02.02.02.05	Passivo a descoberto das investidas	2.295	1.511	2.708
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	21.905	28.491	29.129
2.02.02.02.08	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	6.347	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.204	265	1.822
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.204	265	1.822
2.02.04	Provisões	147.411	148.956	154.906
2.02.04.02	Outras Provisões	147.411	148.956	154.906
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.434	2.870	5.363
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	143.977	146.086	149.543
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	946.655	782.508	1.065.594
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.422.816	1.422.816
2.03.02	Reservas de Capital	-39.682	-11.471	-11.471
2.03.02.09	Reserva de Capital	0	9.186	9.186
2.03.02.10	Gastos com emissão de ações	-39.682	-20.657	-20.657
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-888.069	-639.336	-362.284
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	6.090	10.499	16.533

Dfs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	365.965	293.404	307.989
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	343.077	257.559	274.985
3.01.02	Receita de prestação de serviços	22.888	35.845	33.004
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-334.460	-331.017	-419.174
3.02.01	Deduções da Receita Bruta	-7.483	-8.226	-9.163
3.02.02	Custo dos imóveis vendidos	-314.357	-307.386	-385.541
3.02.03	Custo dos serviços prestados	-12.620	-15.405	-24.470
3.03	Resultado Bruto	31.505	-37.613	-111.185
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-243.739	-179.085	-362.365
3.04.01	Despesas com Vendas	-20.290	-20.199	-33.817
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-63.487	-60.522	-75.799
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-47.821	-50.329	-68.226
3.04.02.02	Honorários da administração	-15.666	-10.193	-7.573
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-203.507	-96.327	-241.903
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.545	-2.037	-10.846
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-212.234	-216.698	-473.550
3.06	Resultado Financeiro	-44.477	-61.352	-52.532
3.06.01	Receitas Financeiras	22.033	26.239	37.176
3.06.02	Despesas Financeiras	-66.510	-87.591	-89.708
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-256.711	-278.050	-526.082
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.663	-5.238	-5.512
3.08.01	Corrente	-5.243	-9.464	-12.083
3.08.02	Diferido	-420	4.226	6.571
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-262.374	-283.288	-531.594
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-262.374	-283.288	-531.594
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-257.919	-277.052	-520.652
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-4.455	-6.236	-10.942
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

Dfs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-262.374	-283.288	-531.594
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-262.374	-283.288	-531.594
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-257.919	-277.052	-520.652
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-4.455	-6.236	-10.942

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	114.162	95.909	145.968
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-99.399	-156.414	-234.063
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	-256.711	-278.050	-526.082
6.01.01.02	Depreciações	2.463	1.730	2.793
6.01.01.03	Amortização de ágios e deságios (líquido) / Software	5.519	5.967	6.352
6.01.01.04	Baixa de itens do imobilizado e do intangível	2.188	5.446	7.566
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-43.545	2.037	10.846
6.01.01.07	Juros e encargos financeiros líquidos	68.525	95.616	134.812
6.01.01.08	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-6.547	-4.756	0
6.01.01.09	Imposto sobre venda diferido	169	-7.849	-6.802
6.01.01.10	Provisão para participação no lucros/Provisão para bônus/Provisão para plano de incentivo a LP	10.292	0	0
6.01.01.11	Provisão para indenizações a clientes	-7.447	-873	-1.370
6.01.01.12	Provisão aluguel	0	666	0
6.01.01.13	Provisão para Riscos/Provisão para garantias	7.173	-7.087	-8.874
6.01.01.14	Provisão para perda na realização do estoque	48.560	9.124	132.291
6.01.01.15	Provisão para perdas parceiros de construção	54.061	2.111	24.363
6.01.01.16	Provisão para distrato de clientes	-15.723	4.147	-23.881
6.01.01.17	Remensuração de investimento	-16.608	-4.729	0
6.01.01.18	Amortização de remensuração de investimento	55.897	18.444	12.021
6.01.01.19	Ganho na venda de participação societária	-3.561	0	0
6.01.01.20	Provisão para devedores duvidosos / Aumento do capital social com dividendos propostos	-4.104	1.642	1.902
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	178.543	312.539	492.886
6.01.02.01	Contas a receber	37.886	211.529	353.110
6.01.02.02	Créditos diversos	15.074	-15.133	15.624
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	164.501	112.158	199.670
6.01.02.04	Despesas pagas antecipadamente	2.752	1.918	-4.850
6.01.02.05	Impostos a recuperar	1.064	1.036	-959
6.01.02.06	Outras contas a receber	-265	223	-1.321
6.01.02.07	Partes relacionadas e parceiros de negócios	-24.034	-13.769	-2.887

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01.02.08	Participações em consórcios	0	0	16.889
6.01.02.09	Fornecedores	-187	-5.991	-4.457
6.01.02.10	Impostos, contribuições e salários	-2.639	-1.452	-5.941
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	-5.482	1.564	-8.285
6.01.02.13	Participações em consórcios	-753	168	-8.553
6.01.02.14	Contas a pagar por aquisição de imóveis	886	2.055	-17.049
6.01.02.16	Outras contas a pagar	-4.537	18.233	-38.105
6.01.02.17	Pagamento de garantias	-5.723	0	0
6.01.03	Outros	35.018	-60.216	-112.855
6.01.03.01	Juros pagos	-61.017	-67.252	-99.904
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.052	-9.064	-12.951
6.01.03.03	Dividendos recebidos	102.087	16.100	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-54.250	8.313	66.552
6.02.01	Intangível	-399	-69	-4.537
6.02.02	Títulos mantidos até o vencimento	-51.507	11.685	85.393
6.02.03	Compras de imobilizado	-1.957	-2.262	-2.566
6.02.04	Aumento/Redução dos investimentos	405	-1.041	-19.238
6.02.05	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	3.306	0	0
6.02.07	Dividendos recebidos	0	0	7.500
6.02.08	Efeito caixa das mudanças de participações em investidas	-4.098	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	177.471	-99.940	-214.383
6.03.01	Aumento do Capital Social, líquido dos gastos com emissão de ações	426.475	0	148.737
6.03.05	Captações de empréstimos	274.696	335.755	219.914
6.03.06	Amortizações de empréstimos	-523.746	-435.894	-583.400
6.03.08	Efeito das mudanças de participações em investidas no caixa e equivalente de caixa	0	-4	0
6.03.09	Participação de acionistas não controladores em controladas	46	203	366
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	237.383	4.282	-1.863
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.536	10.254	12.117
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	251.919	14.536	10.254

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 À 31/12/2019**(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	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	-28.211	0	9.186	0	426.475	46	426.521
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	-19.025	0	0	0	-19.025	0	-19.025
5.04.08	Efeitos da participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	46	46
5.04.09	Extinção do plano de remuneração baseada em ações Extinção do plano de remuneração baseada em ações	0	-9.186	0	9.186	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-257.919	0	-257.919	-4.455	-262.374
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-257.919	0	-257.919	-4.455	-262.374
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565	6.090	946.655

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2018 À 31/12/2018**(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	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
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	202	202
5.04.08	Efeitos da participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	202	202
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-277.052	0	-277.052	-6.236	-283.288
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-277.052	0	-277.052	-6.236	-283.288
5.07	Saldos Finais	1.422.816	-11.471	0	-639.336	0	772.009	10.499	782.508

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2017 À 31/12/2017**(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	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.272.816	-10.208	158.368	0	0	1.420.976	27.109	1.448.085
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.272.816	-10.208	158.368	0	0	1.420.976	27.109	1.448.085
5.04	Transações de Capital com os Sócios	150.000	-1.263	0	0	0	148.737	366	149.103
5.04.01	Aumentos de Capital	150.000	0	0	0	0	150.000	0	150.000
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-1.263	0	0	0	-1.263	0	-1.263
5.04.08	Efeitos da participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	366	366
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-520.652	0	-520.652	-10.942	-531.594
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-520.652	0	-520.652	-10.942	-531.594
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-158.368	158.368	0	0	0	0
5.06.04	Retenção de Prejuízos	0	0	-158.368	158.368	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.422.816	-11.471	0	-362.284	0	1.049.061	16.533	1.065.594

Dfs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.01	Receitas	370.069	291.762	307.989
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	365.965	293.404	307.989
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	4.104	-1.642	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-571.422	-454.959	-708.453
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-286.447	-289.907	-410.011
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.529	-11.130	-13.025
7.02.04	Outros	-277.446	-153.922	-285.417
7.03	Valor Adicionado Bruto	-201.353	-163.197	-400.464
7.04	Retenções	-7.982	-7.697	-9.145
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.982	-7.697	-9.145
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-209.335	-170.894	-409.609
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	65.578	24.202	26.330
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.545	-2.037	-10.846
7.06.02	Receitas Financeiras	22.033	26.239	37.176
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-143.757	-146.692	-383.279
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-143.757	-146.692	-383.279
7.08.01	Pessoal	34.160	26.314	31.233
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.283	20.121	23.441
7.08.01.02	Benefícios	3.330	3.139	4.411
7.08.01.03	F.G.T.S.	661	812	1.647
7.08.01.04	Outros	9.886	2.242	1.734
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.171	17.671	20.287
7.08.02.01	Federais	16.251	16.017	18.768
7.08.02.03	Municipais	920	1.654	1.519
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	67.286	92.611	96.795
7.08.03.01	Juros	66.510	87.591	89.708
7.08.03.02	Aluguéis	776	5.020	7.087
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-262.374	-283.288	-531.594
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-262.374	-283.288	-531.594

São Paulo, 18 de março de 2020.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A. – 4T19 E 2019.

Vendas Líquidas, parte TECNISA, totalizaram R\$ 164 milhões no 4T19, aumento de 67% em relação ao 4T18. Geração de Caixa Total Ajustada soma R\$ 66 milhões no trimestre. A TECNISA encerrou 2019 com uma posição consolidada de caixa de R\$ 380 milhões, que é superior ao Endividamento Total, de R\$ 348 milhões, resultando em um Caixa Líquido de R\$ 31 milhões.

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3), uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, que trabalha de forma integrada (incorporação, construção e intermediação de vendas), divulga hoje os resultados do quarto trimestre de 2019 (4T19) e do ano de 2019, apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

DESTAQUES

- ▶ No 4T19 foi realizado o **Lançamento** do projeto **Houx Pinheiros**, em São Paulo, com um VGV total de **R\$ 84 milhões**, sendo **R\$ 17 milhões** a parte TECNISA, com 100% das unidades comercializadas no lançamento. Em 2019 foram lançados 4 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 344 milhões, dos quais R\$ 69 milhões parte TECNISA, com em média 81% das unidades comercializadas até o mês de dezembro, o que demonstra o reaquecimento na demanda por imóveis na cidade de São Paulo.
- ▶ As **Vendas Brutas**, parcela TECNISA, somaram **R\$ 175 milhões** no trimestre, aumento de 44% em relação ao 4T18. No acumulado do ano, as Vendas Brutas totalizaram R\$ 528 milhões, um aumento de 10% em relação a 2018. A **Venda Sobre Oferta (“VSO”) Bruta**, atingiu **30%** no 4T19 e 58% no ano, velocidade considerável, dado que 87% das vendas do trimestre foram de unidades concluídas.
- ▶ Os **Distratos** no período somaram **R\$ 11 milhões**, redução de 54% em relação ao 4T18. Como resultado, a **Provisão para Distratos** encerrou o 4T19 próximo de **R\$ 88 milhões**, queda de 52% em relação ao 4T18. No acumulado do ano, os Distratos somaram R\$ 65 milhões, representando queda de 69% em relação a 2018, reflexo do fortalecimento da relação de compra e venda de imóveis promovida pela “Lei de Distratos” (Lei nº 13.786/2018) que entrou em vigor no final de 2018, bem como da melhoria das condições de oferta de crédito imobiliário.
- ▶ As **Vendas Líquidas**, parte TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram **R\$ 164 milhões** no trimestre, aumento de 67% em relação aos R\$ 98 milhões registrados no 4T18. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$ 463 milhões, parte TECNISA, aumento de 69% em comparação ao período anterior.
- ▶ A Companhia adquiriu, no 4T19, um terreno localizado na cidade de São Paulo-SP, no bairro da Mooca, com um VGV potencial de R\$ 108 milhões, 100% TECNISA. Com isso, a **Carteira de Terrenos** da Companhia encerrou o exercício de 2019 com um VGV potencial de **R\$ 4.096 milhões**.
- ▶ Como evento subsequente, entre janeiro e fevereiro de 2020 foram adquiridas 5 novas áreas na cidade de São Paulo, vinculadas a compromissos de compra e venda ou contratos de opção, que se encontram em processo de diligência ou em cláusulas resolutivas. Juntas, essas áreas consolidam um VGV potencial aproximado de R\$ 571 milhões, parte TECNISA.
- ▶ A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 124 milhões** no 4T19, crescimento de 61% em relação ao 4T18. No acumulado do ano, a Receita Líquida totalizou R\$ 358 milhões, crescimento de 114% em relação a 2018. O crescimento observado é resultado [i] do crescimento das vendas contratadas, reflexo da redução dos distratos; bem como

[ii] da alienação de 2 terrenos não estratégicos, um no 1T19 e outro no 4T19, respectivamente, pelo montante de R\$ 60 milhões e R\$ 33 milhões.

- ▶ A Companhia manteve o controle sobre as **Despesas Gerais e Administrativas**, que fecharam o 4T19 em **R\$ 17 milhões**. Apesar do crescimento de 10% em relação a 4T18, ressalta-se que o número inclui a contabilização de uma provisão de R\$ 2 milhões referente ao Plano de Incentivo de Longo Prazo (ILP), programa que visa a retenção de talentos da Companhia, em um momento de aquecimento do mercado de incorporação imobiliária. Desconsiderando esta provisão, houve redução nominal de 1% nas despesas administrativas, o que evidencia o compromisso da administração com a eficiência operacional e com a austeridade nos gastos. No acumulado do ano, as Despesas Gerais e Administrativas, excluídos os efeitos do ILP, totalizaram R\$ 57 milhões, redução nominal de 6% em relação a 2018.
- ▶ A melhora do **Resultado Financeiro** do 4T19 em relação ao 4T18 é consequência, principalmente, do processo de desalavancagem da Companhia. Como resultado do aumento de capital e da geração de caixa do exercício, a Companhia reduziu seu endividamento líquido em R\$ 556 milhões, alongou o vencimento de suas obrigações e reduziu em, aproximadamente, 3 pontos percentuais seu custo de dívida, para 9% ao ano em 31 de dezembro de 2019 (ou para 8% ao ano em 29 de fevereiro de 2020).
- ▶ Com a melhoria da estrutura de capital, a Companhia voltou a ofertar financiamento direto aos clientes (a taxas que oscilam de 8% a.a. a 12% a.a., acrescidos de IPCA e com garantia do próprio imóvel), com a manutenção dos recebíveis na carteira, como alternativa para melhorar a rentabilidade. Ao final de 2019, a **Carteira de Recebíveis de Obras Concluídas** totalizava **R\$ 135 milhões**, sendo R\$ 103 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”), representando crescimento de 68% em relação ao 4T18.
- ▶ A TECNISA encerrou o 4T19 com prejuízo de R\$ 60 milhões, que se compara a uma perda de R\$ 64 milhões no 4T18. O desempenho do período ainda está impactado pelo baixo volume de lançamentos nos últimos anos, que prejudica a diluição de custos fixos; bem como pela existência de eventos não recorrentes, tais como a [i] provisão para remensuração do estoque do empreendimento Taguá Life Center, localizado em Taguatinga-DF, no valor de R\$ 13 milhões; [ii] pela necessidade de pagamento de indenizações à clientes no valor de R\$ 10 milhões devido a contingências cíveis; [iii] bem como pela provisão para perda com parceiros de negócios no valor de R\$ 10 milhões. No ano, o resultado foi de prejuízo de R\$ 258 milhões, melhora de 7% em relação à 2018.
- ▶ A TECNISA encerrou o 4T19 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de **R\$ 380 milhões**, volume 351% superior ao registrado no mesmo período do ano anterior e 4% inferior ao registrado no 3T19. A posição consolidada de caixa da Companhia é superior ao **Endividamento Total**, de **R\$ 348 milhões**, resultando em um **Caixa Líquido de R\$ 31 milhões**.
- ▶ O bom desempenho de vendas beneficiou a Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida, que totalizou R\$ 24 milhões no 4T19. Caso seja considerada [i] a redução de R\$ 8 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial; [ii] o desembolso de R\$ 10 milhões com a compra de terrenos; bem como [iii] o crescimento de R\$ 24 milhões na carteira de recebíveis performados, dado a retomada da oferta financiamento direto aos clientes; a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R\$ 66 milhões**.
- ▶ A renovada estrutura de capital da Companhia a deixa bem posicionada para capturar a recuperação do setor imobiliário de média e alta renda. Além disso, é importante destacar que os estoques de unidades concluídas, de recebíveis e de terrenos constituem fontes adicionais de recursos, reforçando a solidez financeira da Companhia.

SUMÁRIO

1. TECNISA EM NÚMEROS	4
2. DADOS OPERACIONAIS	5
LANÇAMENTOS	5
VENDAS CONTRATADAS.....	5
TECNISA VENDAS.....	8
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK).....	8
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO.....	9
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	11
REPASSE DE UNIDADES	11
3. DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	12
RECEITA OPERACIONAL BRUTA.....	12
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	12
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	13
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA	14
RESULTADOS A APROPRIAR	15
DESPESAS COM VENDAS.....	15
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS.....	16
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	16
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	16
EBITDA.....	17
RESULTADO FINANCEIRO	18
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	19
RESULTADO LÍQUIDO	19
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	20
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	21
4. EVENTOS SUBSEQUENTES	23
5. TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T19	24
6. CONTATO RI	24
7. ANEXOS	25
ANEXO 1 - DRE – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	25
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	26
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS).....	28

TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Empreendimentos lançados	1	-	n.a.	-	n.a.	4	-	n.a.
Unidades lançadas	312	-	n.a.	-	n.a.	856	-	n.a.
Área útil lançada (m ²)	8.727	-	n.a.	-	n.a.	49.516	-	n.a.
VGV lançado (R\$ mil) - 100%	83.430	-	n.a.	-	n.a.	344.040	-	n.a.
VGV lançado (R\$ mil) - % TECNISA	16.686	-	n.a.	-	n.a.	68.808	-	n.a.
	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Unidades vendidas	753	364	106,9%	380	98,2%	1.764	955	84,7%
Área útil comercializada (m ²)	49.447	28.182	75,5%	31.040	59,3%	148.129	82.048	80,5%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	293.380	132.715	121,1%	178.329	64,5%	856.240	391.138	118,9%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	164.000	98.049	67,3%	100.941	62,5%	462.918	273.116	69,5%
Banco de Terrenos	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.076	6.659	-8,8%	5.981	1,6%	6.076	6.659	-8,8%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.096	4.321	-5,2%	3.864	6,0%	4.096	4.321	-5,2%
Indicadores Financeiros	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Receita operacional líquida	124.135	77.128	60,9%	74.614	66,4%	358.482	167.707	113,8%
Lucro bruto ajustado	22.997	14.372	60,0%	3.901	489,5%	72.038	(582)	-12480,9%
Margem bruta ajustada (%)	18,5%	18,6%	-0,1 p.p.	5,2%	13,3 p.p.	20,1%	-0,3%	20,4 p.p.
EBITDA ajustado	(30.185)	(34.547)	-12,6%	(31.340)	-3,7%	(162.531)	(170.671)	-4,8%
Margem EBITDA ajustada (%)	-24,3%	-44,8%	20,5 p.p.	-42,0%	17,7 p.p.	-45,3%	-101,8%	56,4 p.p.
Lucro líquido do período	(59.627)	(64.187)	-7,1%	(52.054)	14,5%	(257.919)	(277.052)	-6,9%
Margem líquida (%)	-48,0%	-83,2%	35,2 p.p.	-69,8%	21,7 p.p.	-71,9%	-165,2%	93,3 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,0810)	(0,1938)	-58,2%	(0,0707)	14,5%	(0,3503)	(0,8365)	-58,1%
Receita líquida a apropriar	-	17.051	-100,0%	-	n.a.	-	17.051	-100,0%
Lucro bruto a apropriar	-	5.106	-100,0%	-	n.a.	-	5.106	-100,0%
Margem bruta a apropriar (%)	0,0%	29,9%	-29,9 p.p.	0,0%	0,0 p.p.	n.a.	29,9%	n.a.
Endividamento	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	946.655	782.508	21,0%	1.008.128	-6,1%	946.655	782.508	21,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	251.919	14.536	1633,1%	231.912	8,6%	251.919	14.536	1633,1%
Títulos e Valores Mobiliários	127.633	69.579	83,4%	163.810	-22,1%	127.633	69.579	83,4%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	379.552	84.115	351,2%	395.722	-4,1%	379.552	84.115	351,2%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(19.217)	(47.621)	-59,6%	(24.431)	-21,3%	(19.217)	(47.621)	-59,6%
(-) Debêntures	(69.230)	(120.666)	-42,6%	(77.108)	-10,2%	(69.230)	(120.666)	-42,6%
(-) Outras dívidas corporativas	(259.863)	(319.143)	-18,6%	(206.083)	26,1%	(259.863)	(319.143)	-18,6%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	31.242	(403.315)	-107,7%	88.100	-64,5%	31.242	(403.315)	-107,7%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido	3,3%	-51,5%	54,8 p.p.	8,7%	-5,4 p.p.	3,3%	-51,5%	54,8 p.p.
(-) Financiamento à produção	-	(121.230)	-100,0%	(81.302)	-100,0%	-	(121.230)	-100,0%
Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido	3,3%	-67,0%	70,3 p.p.	0,7%	2,6 p.p.	3,3%	-67,0%	70,3 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	24.444	(9.199)	-365,7%	21.602	13,2%	129.118	88.507	45,9%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	32.195	9.181	250,7%	31.745	1,4%	181.010	174.543	3,7%
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS ⁽³⁾	66.115	5.385	1127,7%	50.811	30,1%	222.636	3.187	6885,8%

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

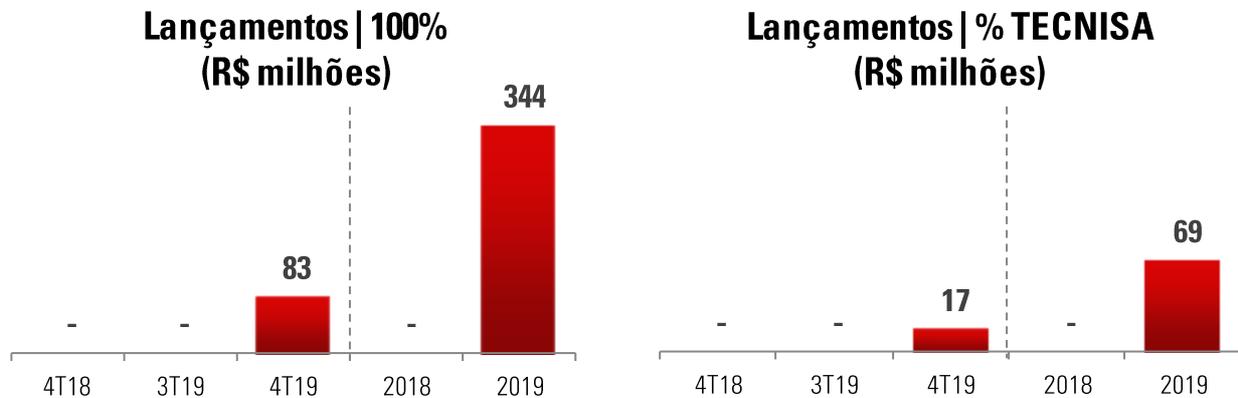
² Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R\$ 426.669 no 3T19 referente aos recursos líquidos recebidos no aumento de capital aprovado em julho de 2019.

³ Considera, adicionalmente, os valores desembolsados para a aquisição de terrenos, bem como a variação da carteira de Recebíveis Performados.

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

No 4T19, a Companhia realizou o **Lançamento** do projeto *Houx Pinheiros*, na cidade de São Paulo, com um VGV de R\$ 84 milhões, sendo R\$ 17 milhões a parte TECNISA, com 100% das unidades comercializadas no lançamento. No acumulado do ano, foram lançados 4 empreendimentos, que totalizaram um VGV de R\$ 344 milhões, dos quais R\$ 69 milhões referem-se à parcela TECNISA. Até 31 de dezembro 81% das unidades foram comercializadas, o que reafirma a assertividade da Companhia na definição dos produtos.

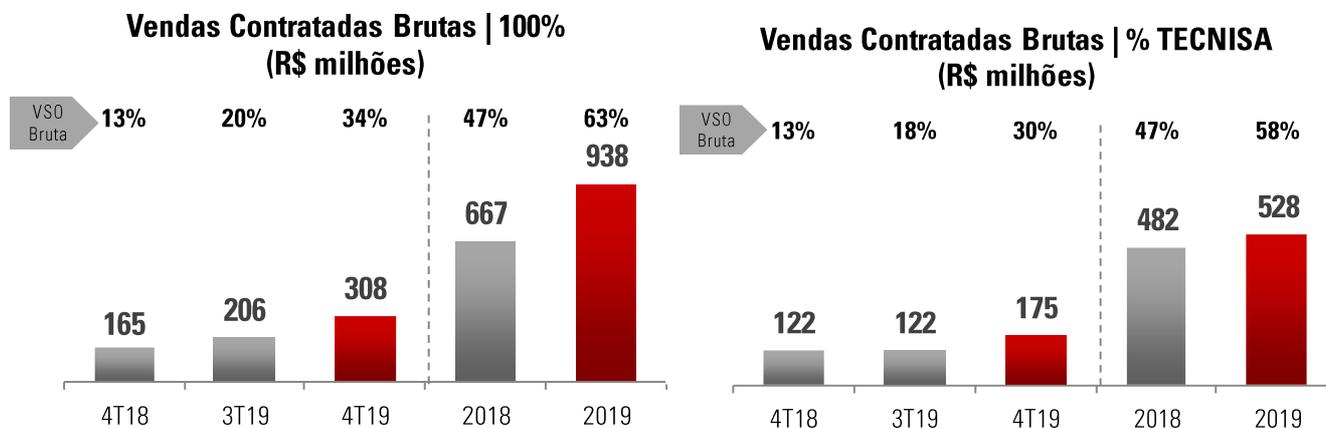


Lançamentos	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Empreendimentos lançados	1	-	n.a.	-	n.a.	4	-	n.a.
Unidades lançadas	312	-	n.a.	-	n.a.	856	-	n.a.
Área útil lançada (m ²)	8.727	-	n.a.	-	n.a.	49.516	-	n.a.
VGV lançado (R\$ mil) - 100%	83.430	-	n.a.	-	n.a.	344.040	-	n.a.
VGV lançado (R\$ mil) - % TECNISA	16.686	-	n.a.	-	n.a.	68.808	-	n.a.

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 175 milhões no trimestre, aumento de 44% em relação ao 4T18. No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Brutas**, parte Companhia, totalizaram R\$ 528 milhões, um aumento de 10% em relação ao 2018. A velocidade de vendas bruta, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO")² Bruta**, atingiu 30% no 4T19, velocidade considerável, dado que 87% das vendas foram de unidades concluídas.

² VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).

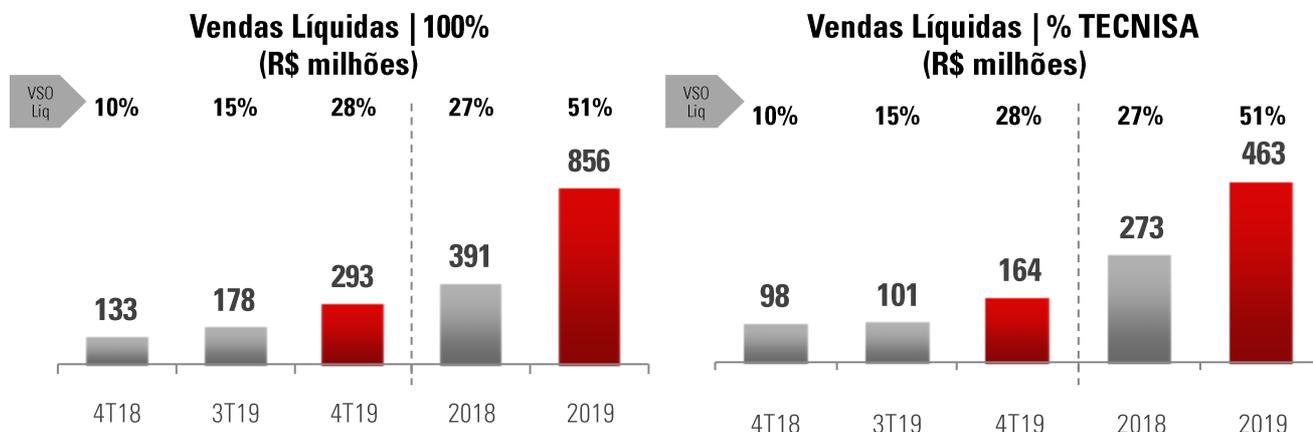


Em 28 de dezembro de 2018 entrou em vigor a lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (“Lei dos Distratos”), que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei impõe penalidades pecuniárias para o adquirente que der ensejo ao distrato ou à resolução do contrato, de modo a desestimular a desistência da aquisição e fortalecer a relação de compra e venda de imóveis, o que acarreta a redução do risco de distrato

A principal novidade da Lei dos Distratos foi a definição do percentual de retenção de valores pelas incorporadoras, em caso de desistência da compra pelo adquirente. Até então, o tema vinha sendo decidido pelos tribunais, que aplicavam uma multa por desistência que variava entre 10% e 25% do preço pago. Com a nova lei, a retenção pode atingir até 50% do valor pago, se o empreendimento tiver sido realizado com a adoção do patrimônio de afetação.

Aliado a melhoria das perspectivas para o setor imobiliário, os **Distratos** no 4T19 somaram R\$ 11 milhões, uma redução de 54% em relação ao 4T18. Como resultado, a **Provisão para Distratos** encerrou o 4T19 próximo de R\$ 88 milhões, queda de 52% em relação ao 4T18. Cabe ressaltar que as unidades distratadas retornam para o estoque para serem revendidas. No acumulado do ano, os Distratos somaram R\$ 65 milhões, uma queda de 69% em relação a 2018.

Dessa forma, as **Vendas Contratadas Líquidas**, parcela TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram R\$ 164 milhões no 4T19, aumento de 67% em relação ao 4T18. No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Líquidas** somaram R\$ 463 milhões, que se compara a R\$ 273 milhões em 2018.


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

4T19	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	21	0	21
Concluídos	154	-11	143
Total	175	-11	164

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

Vendas Contratadas	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	308.250	164.715	87,1%	206.302	49,4%	937.955	666.941	40,6%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	174.980	121.687	43,8%	122.262	43,1%	527.969	481.949	9,5%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(14.870)	(32.000)	-53,5%	(27.973)	-46,8%	(81.715)	(275.804)	-70,4%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(10.980)	(23.638)	-53,5%	(21.321)	-48,5%	(65.051)	(208.833)	-68,9%
Unidades vendidas	753	364	106,9%	380	98,2%	1.764	955	84,7%
Área útil comercializada (m²)	49.447	28.182	75,5%	31.040	59,3%	148.129	82.048	80,5%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	293.380	132.715	121,1%	178.329	64,5%	856.240	391.138	118,9%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	164.000	98.049	67,3%	100.941	62,5%	462.918	273.116	69,5%
Unidades vendidas - Premium	355	164	116,5%	244	45,5%	948	503	88,5%
Área útil comercializada (m²) - Premium	30.438	16.377	85,9%	22.974	32,5%	104.614	58.187	79,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Premium	170.284	84.170	102,3%	137.149	24,2%	611.680	292.402	109,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Premium	118.327	56.199	110,5%	88.439	33,8%	368.426	185.330	98,8%
Unidades vendidas - Flex	398	200	99,0%	136	192,6%	816	452	80,5%
Área útil comercializada (m²) - Flex	19.009	11.805	61,0%	8.067	135,6%	43.515	23.861	82,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Flex	123.096	48.545	153,6%	41.180	198,9%	244.560	98.735	147,7%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Flex	45.674	41.850	9,1%	12.502	265,3%	94.492	87.786	7,6%

TECNISA VENDAS

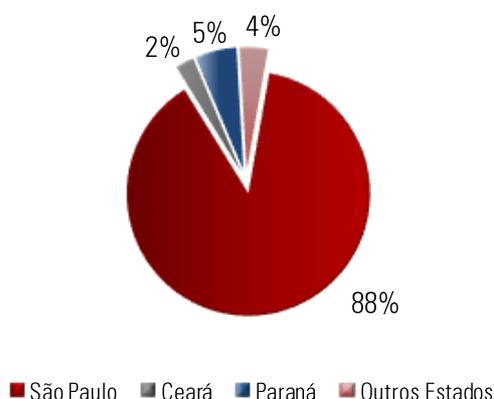
A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 165 corretores, foi responsável por 72% das vendas realizadas no trimestre. Além da economia gerada na corretagem em relação às vendas realizadas através de imobiliárias terceiras, a equipe própria de vendas garante à Companhia uma melhor velocidade 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)

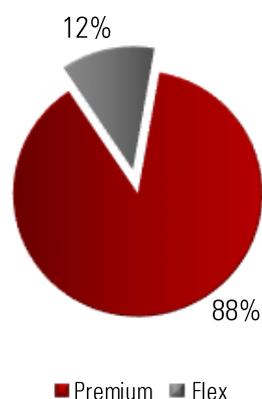
No 4T19, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R\$ 4.096 milhões, parcela TECNISA. Ao longo do trimestre, foi adquirido um terreno na cidade de São Paulo, no bairro da Mooca, com um VGV potencial de R\$ 108 milhões, sendo 100% TECNISA. Como evento subsequente, entre janeiro e fevereiro de 2020, outras 5 áreas foram adquiridas (com compromissos de compra e venda ou contratos de opção assinados), as quais, encontram-se em processo de diligência ou em cláusulas resolutivas. Essas áreas somam um VGV potencial adicional de R\$ 571 milhões.

Em 31 de dezembro de 2020, 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. A TECNISA buscará monetizar ativos localizados em regiões não estratégicas, sendo que os recursos gerados irão reforçar a liquidez e a estrutura de capital da Companhia, bem como parte será reinvestido no crescimento da operação paulista. A estratégia será priorizar terrenos para projetos residenciais, com ciclo operacional curto, em bairros consolidados e com boa infraestrutura na Região Metropolitana de São Paulo, onde a Companhia acredita ser mais factível tirar proveito de sua forte reputação e reconhecimento de marca.

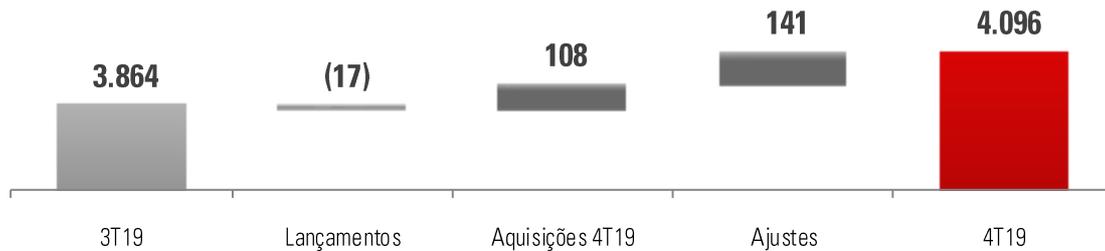
**Distribuição Geográfica
(4T19)**



**Distribuição por Segmento
(4T19)**



Evolução do Landbank (R\$ Milhões)

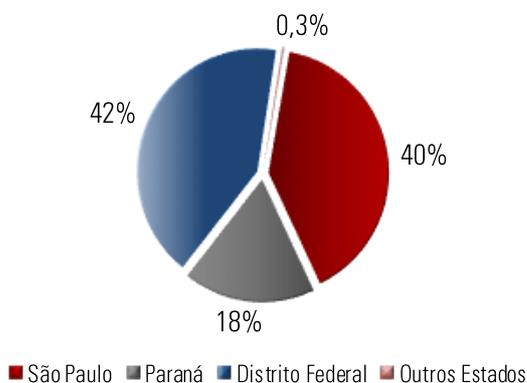


Terminando o 4T19, **72%** da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, foi adquirida em dinheiro, **16%** através de permutas puras e o restante em estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

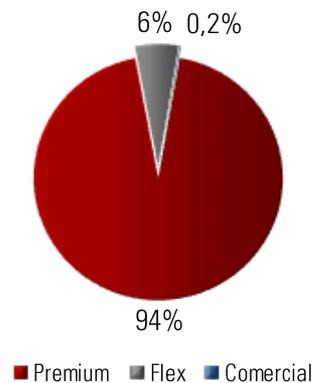
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 4T19 com R\$ 612 milhões em **Estoque a Valor de Mercado**, dos quais R\$ 413 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 51% em relação ao 4T18 e uma queda de 27% em relação ao 3T19. O estoque de unidades concluídas representa 95% do total. Em 31 de dezembro de 2019, R\$ 108 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

Distribuição Geográfica (4T19)

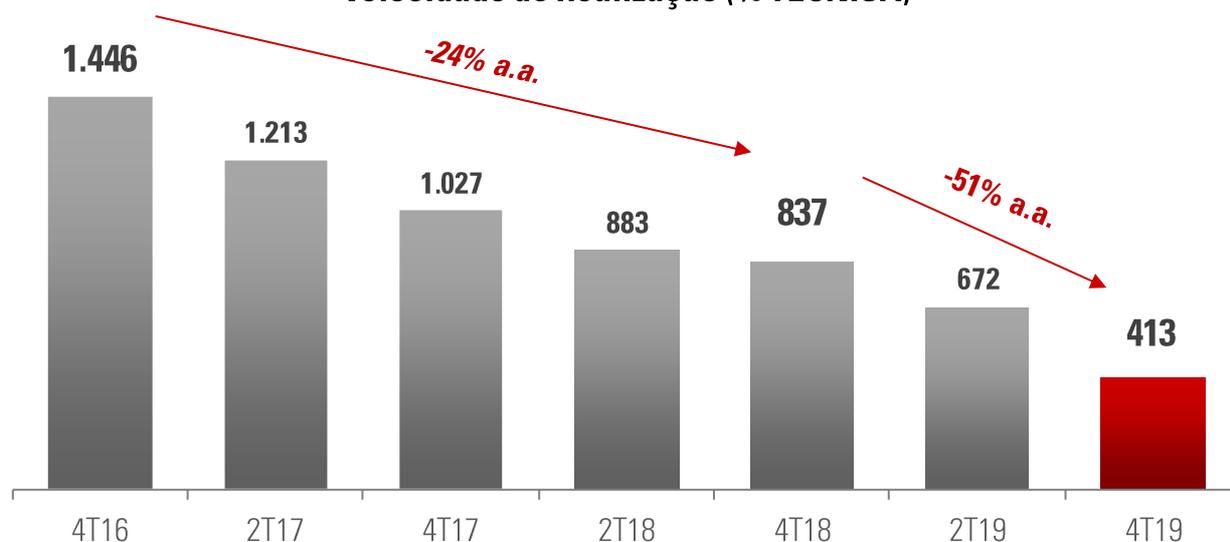


Distribuição por Segmento (4T19)



A velocidade de realização dos estoques apresentou evolução acentuada em 2019, beneficiada pela melhora das condições de crédito imobiliários e das perspectivas macroeconômicas. O gráfico abaixo detalha a velocidade de realização dos estoques nos últimos períodos:

VGW em Estoque e Aumento de Velocidade de Realização (% TECNISA)



4T19	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m ²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	612,1	100,0%	412,6	100,0%	114.879,3	100,0%	1.446	100,0%
<i> </i> Lançamentos 2019	98,4	16,1%	19,7	4,8%	15.988	13,9%	312	21,6%
<i> </i> Lançamentos 2018	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i> </i> Lançamentos 2017	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i> </i> Lançamentos 2016	23,4	3,8%	19,0	4,6%	27.536	24,0%	75	5,2%
<i> </i> Lançamentos 2015	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i> </i> Lançamentos 2014	51,4	8,4%	25,8	6,3%	4.657	4,1%	62	4,3%
<i> </i> Lançamentos 2013	159,2	26,0%	90,5	21,9%	15.882	13,8%	109	7,5%
<i> </i> Lançamentos 2012	61,1	10,0%	57,8	14,0%	8.167	7,1%	169	11,7%
<i> </i> Lançamentos 2011	30,8	5,0%	14,1	3,4%	4.960	4,3%	25	1,7%
<i> </i> Lançamentos 2010	177,4	29,0%	176,4	42,8%	35.902	31,3%	679	47,0%
<i> </i> Lançamentos 2009	0,6	0,1%	0,6	0,1%	175	0,2%	3	0,2%
<i> </i> Lançamentos 2008	2,6	0,4%	2,5	0,6%	476	0,4%	3	0,2%
<i> </i> Lanç. Anteriores a 2008	7,2	1,2%	6,4	1,5%	1.136,0	1,0%	9,0	0,6%
<i> </i> Concluídas	513,7	83,9%	393,0	95,2%	98.890,9	86,1%	1.134	78,4%
<i> </i> Em construção	88,9	14,5%	17,8	4,3%	15.032,8	13,1%	277	19,2%
<i> </i> Obras não iniciadas	9,5	1,5%	1,9	0,5%	955,6	0,8%	35	2,4%

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

A Companhia **não entregou** empreendimentos no 4T19. Cabe ressaltar que, em julho de 2019, foi entregue o último projeto lançado antes de 2019, permitindo que a Companhia foque integralmente seus esforços de engenharia no novo ciclo operacional. No acumulado do ano, foram concluídos 3 empreendimentos, totalizando R\$ 175 milhões em VGV TECNISA entregue.

Dado a retomada de lançamentos em 2019 e o ciclo de construção dos projetos, não ocorrerão entregas de empreendimentos em 2020.

Entrega de Empreendimentos	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Empreendimentos concluídos	-	2	-100,0%	1	-100,0%	3	3	0,0%
Unidades entregues	-	1.164	-100,0%	257	-100,0%	349	1.240	-71,9%
VGV entregue (R\$ mil) - % TECNISA	-	307.879	-100,0%	79.644	-100,0%	174.647	518.879	-66,3%

REPASSE DE UNIDADES

No 4T19 foram repassadas 465 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 86 milhões, volume 10% superior quando comparado ao 4T18. No acumulado do ano o total repassado foram 1.452 unidades, volume 31,6% inferior em relação a 2018.

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.

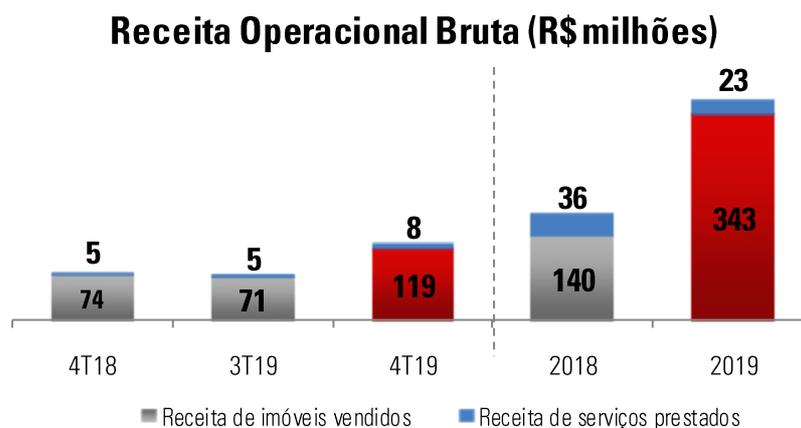
Repasso	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Unidades repassadas	465	422	10,2%	312	49,0%	1.452	2.122	-31,6%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	86.416	79.377	8,9%	65.087	32,8%	319.866	401.690	-20,4%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

No 4T19, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 127 milhões, um incremento de 60% em relação ao 4T18, devido, principalmente, [i] ao maior volume de vendas no período de empreendimentos contabilizados integralmente, com destaque para o projeto Taguá Life Center; [ii] pelo menor volume de distratos, beneficiado pela aprovação de uma lei, no final de 2018, regulamentando o tema; bem como [iii] pela alienação, em dezembro de 2019, da SPE Dorset Investimento Imobiliário Ltda., detentora de um terreno em Fortaleza, Ceará, como parte da estratégia de monetização de ativos não-estratégicos, pelo valor de R\$ 33 milhões. O Índice Nacional de Custo da Construção – INCC no período, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, totalizou 0,68% no 4T19, versus 0,71% no 4T18 e 1,90% no 3T19.

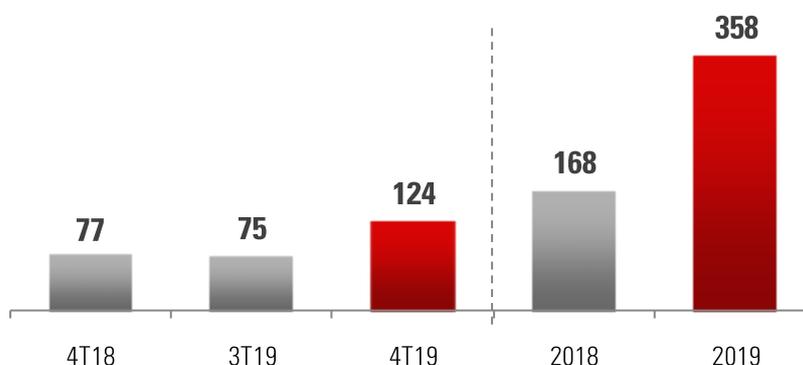
No acumulado do ano, a **Receita Operacional Bruta** alcançou R\$ 366 milhões, um incremento de 108% se comparado ao 2018.



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Líquida** no 4T19 foi de R\$ 124 milhões, crescimento de 61% em relação ao 4T18. Os motivos da oscilação estão detalhados na rubrica Receita Operacional Bruta. No acumulado do ano, a **Receita Líquida** totalizou R\$ 358 milhões, crescimento de 114% em relação a 2018. O crescimento observado no ano é resultado do [i] crescimento das vendas contratadas, [ii] do menor volume de distratos, bem como [iii] da alienação de 2 terrenos não estratégicos, via a vendas das respectivas SPEs, uma no 1T19 e outra no 4T19, respectivamente, pelo montante de R\$ 60 milhões e R\$ 33 milhões.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 31 de dezembro 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.

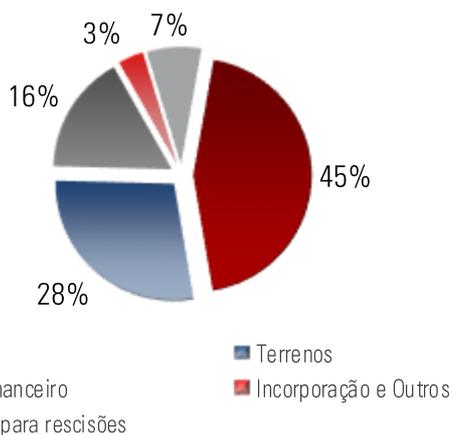
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 4T19 foi de R\$ 121 milhões, que se compara a R\$ 75 milhões reportados no 4T18. O aumento na rubrica decorreu [i] do maior volume de vendas em projetos contabilizados por consolidação integral do período; bem como [ii] da alienação, em dezembro de 2019, da SPE Dorset Investimento Imobiliário Ltda., detentora de um terreno em Fortaleza, Ceará. O ativo estava registrado nos livros da Companhia por R\$ 16 milhões, gerando um ganho na operação de R\$ 17 milhões. No acumulado do ano, o **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** somou R\$ 327 milhões, um aumento de 63% em relação ao ano anterior.

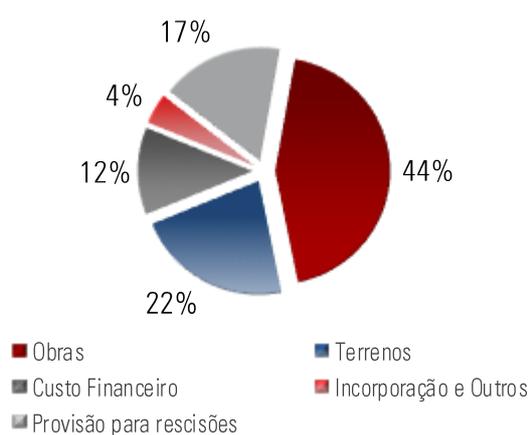
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 20 milhões no 4T19, versus R\$ 12 milhões reportados no 4T18.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Terrenos	(33.976)	(12.926)	162,8%	(10.493)	223,8%	(71.983)	(36.812)	95,5%
Obras	(53.946)	(44.452)	21,4%	(33.601)	60,5%	(143.955)	(117.265)	22,8%
Custo Financeiro	(19.895)	(11.866)	67,7%	(8.246)	141,3%	(40.533)	(32.884)	23,3%
Incorporação e Outros	(4.204)	(5.376)	-21,8%	(4.401)	-4,5%	(14.122)	(14.211)	-0,6%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(9.011)	-	n.a.	(22.219)	-59,4%	(56.384)	-	n.a.
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	(121.033)	(74.622)	62,2%	(78.959)	53,3%	(326.977)	(201.173)	62,5%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (4T19)



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (2019)

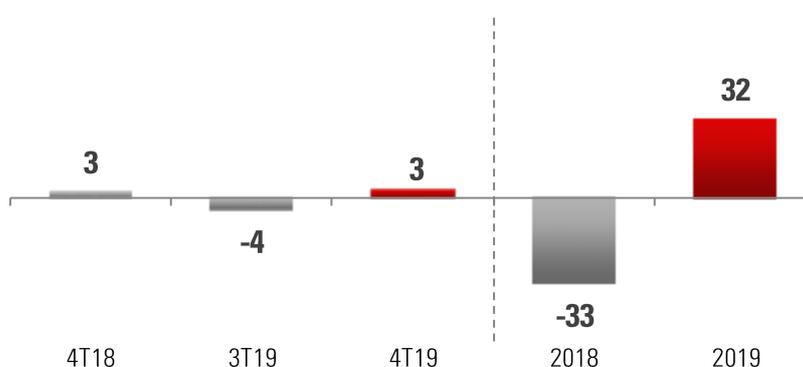


LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 4T19 totalizou um **Lucro Bruto** de R\$ 3,1 milhões, que se compara a um Lucro Bruto de R\$ 2,5 milhões registrado no 4T18. A **Margem Bruta** no trimestre foi de 2%, sendo 1 p.p. inferior ao 4T18. No acumulado do ano, a Companhia totaliza um Lucro Bruto de R\$ 32 milhões, com uma Margem Bruta de 9%.

A retomada da lucratividade está associada, principalmente, a alienação das SPEs California Investimentos Imobiliários Ltda. e Dorset Investimento Imobiliário Ltda., respectivamente no 1T19 e no 4T19, que geraram um ganho na operação de R\$ 51 milhões. Excluído esse efeito, proporcionalmente a receita, houve uma melhora no resultado em relação a 2018 por conta da remensuração dos custos das unidades em estoque e dos terrenos a venda realizado nos exercícios anteriores.

Lucro/Prejuízo Bruto (R\$ milhões)





Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Receita líquida	124.135	77.128	60,9%	74.614	66,4%	358.482	167.707	113,8%
Lucro bruto	3.102	2.506	23,8%	(4.345)	-171,4%	31.505	(33.466)	-194,1%
(+) Encargos financeiros no CIV	19.895	11.866	67,7%	8.246	141,3%	40.533	32.884	23,3%
Lucro bruto ajustado	22.997	14.372	60,0%	3.901	489,5%	72.038	(582)	-12480,9%
Margem bruta ajustada (%)	18,5%	18,6%	-0,1 p.p.	5,2%	13,3 p.p.	20,1%	-0,3%	20,4 p.p.

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 4T19 sem **Receitas a Apropriar** e, conseqüentemente, sem **Margem Bruta a Apropriar**, em virtude de todos os lançamentos ocorridos anteriormente a 2019 já terem sido entregues, e, os lançamentos ocorridos no ano terem os resultados contabilizados através de equivalência patrimonial. Atualmente não existem obras em andamento no projeto Jardim das Perdizes e, conseqüentemente, **Receita e Margem Bruta a Apropriar** no projeto.

Resultado a Apropriar	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19
Receita de imóveis vendidos a apropriar	-	17.413	-100,0%	-	n.a.
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	-	(362)	-100,0%	-	n.a.
Receita líquida a apropriar	-	17.051	-100,0%	-	n.a.
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	-	(11.945)	-100,0%	-	n.a.
(=) Lucro bruto a apropriar	-	5.106	-100,0%	-	n.a.
Margem bruta a apropriar (%)	0,0%	29,9%	-29,9 p.p.	0,0%	0,0 p.p.

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 4T19 foram de R\$ 6 milhões, representando 5% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 4T18 e no 3T19 foram de R\$ 6 milhões e R\$ 5 milhões, representando 7% e 7% 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\$ 20 milhões, estável em relação a 2018.

Na comparação com Vendas Brutas, as **Despesas com Vendas** representaram no 4T19, uma relação de 3% versus 9% no 4T18. Considerando os valores acumulados para o mesmo indicador nos últimos 12 meses, o percentual no 4T19 foi de aproximadamente 4% entre todos os trimestres, variando $\pm 0,2$ p.p..

Despesa Comercial	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Publicidade e Propaganda	(4.606)	(3.927)	17,3%	(3.281)	40,4%	(14.575)	(14.902)	-2,2%
Estandes de venda	(338)	(790)	-57,2%	(1.386)	-75,6%	(3.289)	(2.619)	25,6%
Comissões de vendas	(897)	(1.058)	-15,2%	(611)	46,8%	(2.426)	(2.678)	-9,4%
Despesa comercial	(5.841)	(5.775)	1,1%	(5.278)	10,7%	(20.290)	(20.199)	0,5%
Despesa comercial / Vendas brutas	-3,3%	-4,7%	0,0 p.p.	-4,3%	0,0 p.p.	-3,8%	-4,2%	0,3 p.p.
Despesa comercial / Vendas brutas - 12M	-3,8%	-4,2%	0,3 p.p.	-4,3%	0,4 p.p.	-3,8%	-4,2%	0,3 p.p.
Despesa comercial / Receita líquida	-4,7%	-7,5%	2,8 p.p.	-7,1%	2,4 p.p.	-5,7%	-12,0%	6,4 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

A Companhia manteve o controle sobre as **Despesas Gerais e Administrativas**, que fecharam o 4T19 em R\$ 17 milhões. Apesar do crescimento de 10% em relação a 4T18, ressalta-se que o número inclui a contabilização de uma provisão de R\$ 2 milhões referente ao Plano de Incentivo de Longo Prazo (ILP), programa que visa a retenção de talentos da Companhia, em um momento de aquecimento do mercado de incorporação imobiliária. Desconsiderando esta provisão, houve redução no total de 1% nas despesas administrativas, o que evidencia o compromisso da administração com a eficiência operacional e com a austeridade nos gastos. No acumulado do ano, as Despesas Gerais e Administrativas, excluídos os efeitos do ILP, totalizaram R\$ 57 milhões, redução nominal de 6% em relação a 2018. Destaque à economia de 61,5% na linha de **Ocupação**, resultado da alteração da sede administrativa da Companhia no segundo semestre de 2018.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Pessoal	(4.818)	(4.738)	1,7%	(4.812)	0,1%	(19.701)	(19.073)	3,3%
Ocupação	(494)	(221)	123,5%	(190)	160,0%	(1.201)	(3.119)	-61,5%
Utilidades e serviços	(2.027)	(1.929)	5,1%	(1.908)	6,2%	(7.790)	(8.046)	-3,2%
Serviços de Terceiros	(1.424)	(2.614)	-45,5%	(1.898)	-25,0%	(7.529)	(11.131)	-32,4%
Marketing Institucional	(70)	(7)	900,0%	(68)	2,9%	(284)	(94)	202,1%
Depreciação e amortização	(999)	(1.046)	-4,5%	(1.006)	-0,7%	(4.143)	(4.505)	-8,0%
Despesas gerais	(2.294)	(1.514)	51,5%	(1.090)	110,4%	(5.385)	(4.361)	23,5%
Honorários da administração	(2.839)	(3.090)	-8,1%	(2.857)	-0,6%	(11.107)	(10.193)	9,0%
Provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo	(1.731)	-	n.a.	(1.731)	0,0%	(6.347)	-	n.a.
Despesa administrativa	(16.695)	(15.159)	10,1%	(15.560)	7,3%	(63.487)	(60.522)	4,9%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-9,5%</i>	<i>-12,5%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>-12,7%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>-12,0%</i>	<i>-12,6%</i>	<i>0,5 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-10,2%</i>	<i>-15,5%</i>	<i>5,3 p.p.</i>	<i>-15,4%</i>	<i>5,2 p.p.</i>	<i>-13,7%</i>	<i>-22,2%</i>	<i>8,4 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>	<i>-13,4%</i>	<i>-19,7%</i>	<i>6,2 p.p.</i>	<i>-20,9%</i>	<i>7,4 p.p.</i>	<i>-17,7%</i>	<i>-36,1%</i>	<i>18,4 p.p.</i>

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um lucro de R\$ 10 milhões no 4T19, comparado a um prejuízo de R\$ 2 milhões no 4T18. A melhoria 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\$ 44 milhões, que se compara a resultado próximo a prejuízo de R\$ 2 milhões em 2018.

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\$ 43 milhões no 4T19, representando -34% da Receita Líquida, contra despesa de R\$ 28 milhões no 4T18, que representou -36% da Receita Líquida e despesa de R\$ 32 milhões no 3T19 (-43% da Receita Líquida).

A existência de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 4T19 foi justificada, majoritariamente, [i] pela amortização de R\$ 15 milhões da remensuração feita no 4T15 no investimento do projeto Jardim das Perdizes, resultante da venda de participação no projeto para a Hines; [ii] pela provisão de R\$ 13 milhões para perda na realização do estoque do empreendimento Taguá Life Center, localizado no Distrito Federal; [iii] pela despesa de R\$ 10 milhões com indenizações a clientes, dado a movimentação das respectivas causas no judiciário; [iv] pela constituição de provisão de R\$ 10 milhões para perda com créditos (mútuos) concedidos a parceiros e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade de financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia; e [v] gastos de R\$ 3,5 milhões com a manutenção de empreendimentos concluídos (IPTU e condomínio). Em contrapartida, [vi] foi reconhecido ganho de uma causa, já transitado e julgado, no valor de R\$ 5 milhões, de recuperação de INSS sobre a Participação de Lucros e Resultados (PLR).

Em 2019, o consolidado de Outras Receitas (Despesas) Operacionais somou despesa de R\$ 204 milhões, representando um aumento de 103% em relação a 2018.

EBITDA

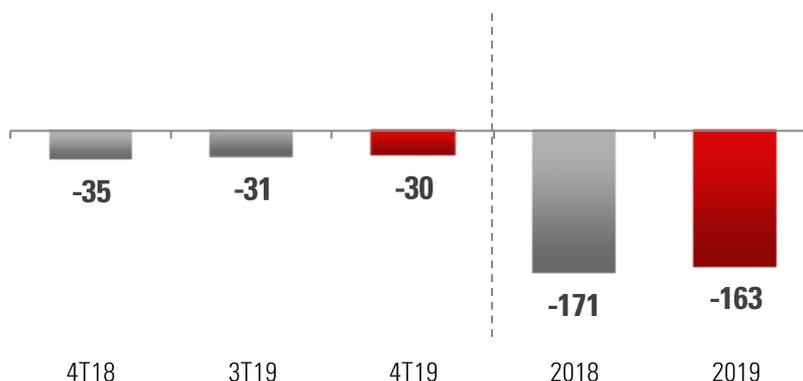
No 4T19 o **EBITDA**³ totalizou um prejuízo de R\$ 49 milhões, com **Margem EBITDA** de -40%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um prejuízo de R\$ 46 milhões com margem de -60% no 4T18. A piora observada decorre, principalmente, desempenho da rubrica de Outras Receitas (Despesas) Operacionais.

No acumulado do ano, o **EBITDA** apresentou um prejuízo de R\$ 202 milhões com uma **Margem EBITDA** de -56%. Incorporando no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos, o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de R\$ 162 milhões no 2019, que se compara a um prejuízo de R\$ 171 milhões em 2018.

EBITDA	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Receita líquida	124.135	77.128	60,9%	74.614	66,4%	358.482	167.707	113,8%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(59.180)	(65.204)	-9,2%	(53.381)	10,9%	(256.711)	(278.050)	-7,7%
(-) Resultado financeiro	7.510	16.641	-54,9%	9.991	-24,8%	44.477	61.352	-27,5%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	1.590	2.150	-26,0%	3.804	-58,2%	9.170	13.143	-30,2%
EBITDA	(50.080)	(46.413)	7,9%	(39.586)	26,5%	(203.064)	(203.555)	-0,2%
Margem EBITDA (%)	-40,3%	-60,2%	19,8 p.p.	-53,1%	12,7 p.p.	-56,6%	-121,4%	64,7 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	19.895	11.866	67,7%	8.246	141,3%	40.533	32.884	23,3%
(+) Stock options	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
EBITDA ajustado	(30.185)	(34.547)	-12,6%	(31.340)	-3,7%	(162.531)	(170.671)	-4,8%
Margem EBITDA ajustada (%)	-24,3%	-44,8%	20,5 p.p.	-42,0%	17,7 p.p.	-45,3%	-101,8%	56,4 p.p.

³ O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido e das despesas sem impacto de caixa (depreciação, amortização e ágio). O EBITDA não é uma linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados.

EBITDA Aj (R\$ milhões)



RESULTADO FINANCEIRO

No 4T19 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 8 milhões, queda de 55% em relação aos -R\$ 17 milhões registrados no 4T18. Em 2019 o **Resultado Financeiro Líquido** foi de -R\$ 44 milhões que se compara a -R\$ 61 milhões no mesmo período do ano anterior.

A melhora do **Resultado Financeiro Líquido** do 4T19 em relação ao 4T18 é consequência, principalmente, do processo de desalavancagem da Companhia. Como resultado do aumento de capital e da geração de caixa do exercício, a Companhia reduziu seu endividamento líquido em R\$ 556 milhões, alongou o vencimento de suas obrigações e reduziu em, aproximadamente, 3 pontos percentuais seu custo de dívida, para 9% ao ano em 31 de dezembro de 2019 (ou para 8% ao ano em 29 de fevereiro de 2020).

Com a melhoria da estrutura de capital, a Companhia voltou a ofertar financiamento direto aos clientes (a taxas que oscilam de 8% a.a. a 12% a.a., acrescidos de IPCA e com garantia do próprio imóvel), com a manutenção dos recebíveis na carteira, como alternativa para melhorar a rentabilidade. Ao final de 2019, a carteira de recebíveis de obras concluídas totalizava R\$ 135 milhões, sendo R\$ 103 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”), representando crescimento de 33% em relação ao 4T18.

Entre os indexadores utilizados para a atualização monetária, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou inflação de 0,57% no 4T19, versus 0,72% no 4T18 e 0,31% no 3T19; enquanto que o Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M totalizou inflação de 0,97% no 4T19, versus 1,92% no 4T18 e 0,52% no 3T19.

Resultado Financeiro	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Atualização monetária e juros	(10.432)	(17.297)	-39,7%	(13.851)	-24,7%	(56.824)	(74.893)	-24,1%
Despesas bancárias	(2.652)	(851)	211,6%	437	-706,9%	(3.290)	(2.848)	15,5%
Modificação de débito (substituição de dívida)	2.612	-	n.a.	-	n.a.	2.612	-	n.a.
Outras despesas financeiras	(2.172)	(4.148)	-47,6%	(1.370)	58,5%	(9.008)	(9.850)	-8,5%
Despesa financeira	(12.644)	(22.296)	-43,3%	(14.784)	-14,5%	(66.510)	(87.591)	-24,1%
Receitas de aplicações financeiras	4.472	1.321	238,5%	5.148	-13,1%	12.144	4.793	153,4%
Variação monetária ativa e juros	(20)	(1.230)	-98,4%	(1.116)	-98,2%	(1.310)	(5.941)	-77,9%
Juros e atualizações sobre empréstimos	-	4.787	-100,0%	-	n.a.	8.043	17.844	-54,9%
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	188	178	5,6%	400	-53,0%	1.671	6.453	-74,1%
Outras receitas financeiras	494	599	-17,5%	361	36,8%	1.485	3.090	-51,9%
Receita financeira	5.134	5.655	-9,2%	4.793	7,1%	22.033	26.239	-16,0%
Resultado Financeiro	(7.510)	(16.641)	-54,9%	(9.991)	-24,8%	(44.477)	(61.352)	-27,5%

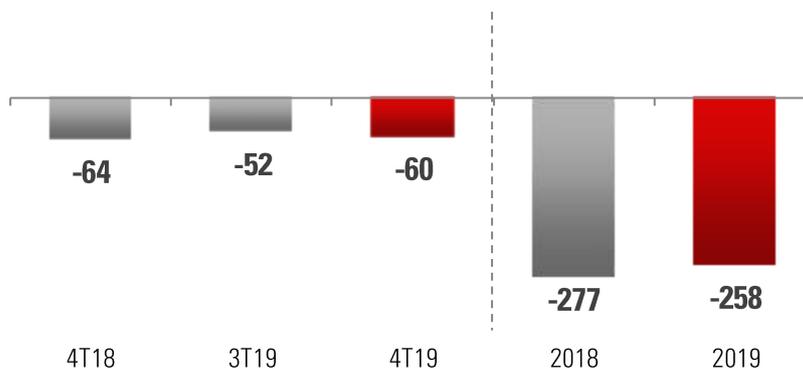
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Diferido	(495)	120	-512,5%	(282)	75,5%	(420)	4.226	-109,9%
Do exercício	(1.609)	(1.108)	45,2%	(1.051)	53,1%	(5.243)	(9.464)	-44,6%
Imposto de renda e contribuição social	(2.104)	(988)	113,0%	(1.333)	57,8%	(5.663)	(5.238)	8,1%

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 4T19 com uma perda de R\$ 60 milhões, redução de 7% em relação à perda de R\$ 64 milhões apurada no 4T18. Com isso, no trimestre, a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de -48% versus -83% no 4T18. No acumulado do ano, o **Resultado Líquido** totaliza uma perda de R\$ 258 milhões, melhora de 7% em relação à perda de R\$ 277 milhões apurada em 2018.

Resultado Líquido (R\$ milhões)



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A TECNISA encerrou o 4T19 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 380 milhões, volume 351% superior ao registrado no mesmo período do ano anterior e 4% inferior ao registrado no 3T19. A posição consolidada de caixa da Companhia é superior ao Endividamento Total, de R\$ 348 milhões, resultando em um Caixa Líquido de R\$ 31 milhões.

O bom desempenho de vendas beneficiou a Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida, que totalizou R\$ 24 milhões. Caso seja considerada [i] a redução de R\$ 8 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial; [ii] o desembolso de R\$ 10 milhões com a compra de terrenos; bem como o crescimento de R\$ 24 milhões na carteira de recebíveis performados, dado a retomada da oferta financiamento direto aos clientes; a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em R\$ 66 milhões.

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

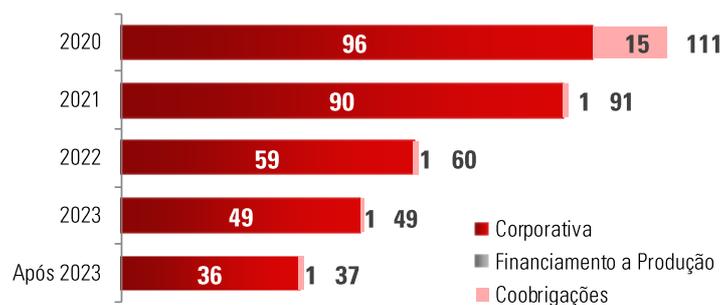
Cabe ressaltar que em 2019, devido a melhora da estrutura de capital da Companhia, a Standard & Poor's elevou o **rating corporativo** da TECNISA, atribuído na escala nacional, de 'brA' para 'brAA-', com perspectiva positiva. Adicionalmente, conforme destacado na rubrica Resultado Financeiro, a melhora da estrutura de capital permitiu o alongamento do vencimento das obrigações, bem como a foi a redução em, aproximadamente, 3 pontos percentuais do custo de dívida, para 9% ao ano em 31 de dezembro de 2019 (ou para 8% ao ano em 29 de fevereiro de 2020).

Em 31 de dezembro 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\$ 11 milhões (dos quais R\$ 7 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%), aumento significativo em relação a dívida líquida de R\$ 54 milhões registrada no 4T18.

Endividamento	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	946.655	782.508	21,0%	1.008.128	-6,1%	946.655	782.508	21,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	251.919	14.536	1633,1%	231.912	8,6%	251.919	14.536	1633,1%
Títulos e Valores Mobiliários	127.633	69.579	83,4%	163.810	-22,1%	127.633	69.579	83,4%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	379.552	84.115	351,2%	395.722	-4,1%	379.552	84.115	351,2%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(19.217)	(47.621)	-59,6%	(24.431)	-21,3%	(19.217)	(47.621)	-59,6%
(-) Debêntures	(69.230)	(120.666)	-42,6%	(77.108)	-10,2%	(69.230)	(120.666)	-42,6%
(-) Outras dívidas corporativas	(259.863)	(319.143)	-18,6%	(206.083)	26,1%	(259.863)	(319.143)	-18,6%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH]	31.242	(403.315)	-107,7%	88.100	-64,5%	31.242	(403.315)	-107,7%
Caixa (endividamento) líquido [ex-SFH] / Patrim. líquido	-3,3%	51,5%	-54,8 p.p.	-8,7%	5,4 p.p.	-3,3%	51,5%	-54,8 p.p.
(-) Financiamento à produção	-	(121.230)	-100,0%	(81.302)	-100,0%	-	(121.230)	-100,0%
Caixa (endividamento) líquido	31.242	(524.545)	-106,0%	6.798	359,6%	31.242	(524.545)	-106,0%
Caixa (endividamento) líquido / Patrim. líquido	-3,3%	67,0%	-70,3 p.p.	-0,7%	-2,6 p.p.	-3,3%	67,0%	-70,3 p.p.
Endividamento curto prazo	(110.963)	(173.807)	-36,2%	(153.941)	-27,9%	(110.963)	(173.807)	-36,2%
Endividamento longo prazo	(237.347)	(434.853)	-45,4%	(234.983)	1,0%	(237.347)	(434.853)	-45,4%
Endividamento total	(348.310)	(608.660)	-42,8%	(388.924)	-10,4%	(348.310)	(608.660)	-42,8%
Endividamento total / Patrim. líquido	36,8%	77,8%	-41,0 p.p.	38,6%	-1,8 p.p.	36,8%	77,8%	-41,0 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	24.444	(9.199)	-365,7%	21.602	13,2%	129.118	88.507	45,9%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	32.195	9.181	250,7%	31.745	1,4%	181.010	174.543	3,7%
Geração (Consumo) de caixa total ajust., sem IFRS ⁽³⁾	66.115	5.385	1127,7%	50.811	30,12%	222.636	3.187	6885,8%

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Cronograma de Vencimento da Dívida



CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Com a melhoria da estrutura de capital, a Companhia voltou a ofertar financiamento direto aos clientes (a taxas que oscilam de 8% a.a. a 12% a.a., acrescidos de IPCA e com garantia do próprio imóvel), com a manutenção dos recebíveis na carteira, como alternativa para melhorar a rentabilidade. Ao final de 2019, a carteira de recebíveis de obras concluídas totalizava R\$ 135 milhões,

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 aos recursos líquidos recebidos no aumento de capital aprovado em julho de 2019.

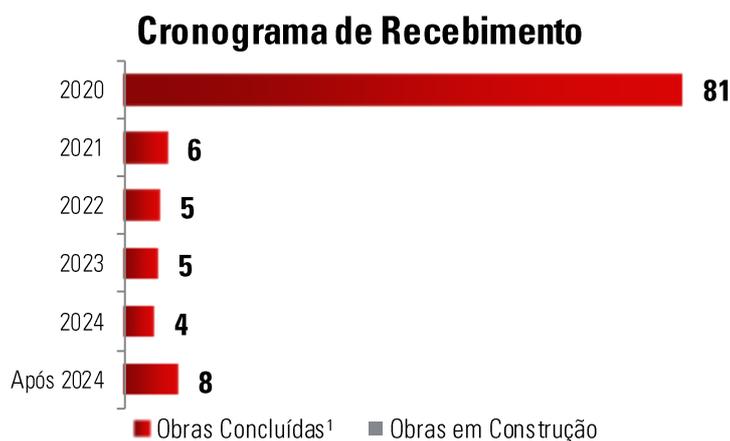
³ Considera, adicionalmente, os valores desembolsados para a aquisição de terrenos, bem como a variação da carteira de Recebíveis Performados.

sendo R\$ 103 milhões em financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”), representando crescimento de 68% em relação ao 4T18.

Em 31 de dezembro 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\$ 52 milhões, dos quais R\$ 30 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

Contas a Receber de Clientes	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19
Contas a receber de clientes ("on-balance")	111.101	95.830	15,9%	83.864	32,5%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	-	-	n.a.	-	n.a.
Provisão para créditos com perda esperada	(3.200)	(6.884)	-53,5%	(6.902)	-53,6%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	107.901	88.946	21,3%	76.962	40,2%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	-	5.500	-100,0%	-	n.a.
Total contas a receber de clientes "off-balance"	-	5.500	-100,0%	-	n.a.
Total contas a receber de clientes	107.901	94.446	14,2%	76.962	40,2%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)	103.046	61.420	67,8%	79.436	29,7%

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, entre janeiro e fevereiro de 2020 foram adquiridas 5 novas áreas na cidade de São Paulo, vinculadas a compromissos de compra e venda ou contratos de opção, que se encontram em processo de diligência ou em cláusulas resolutivas. Juntas, essas áreas consolidam um VGV potencial aproximado de R\$ 571 milhões, parte TECNISA.

Redução do custo médio da dívida

Em 03 de fevereiro de 2020, a Companhia efetuou o pré-pagamento de duas Cédulas de Crédito Bancário (“CCBs”), com saldo devedor consolidado de R\$ 50 milhões. Essas CCBs foram contratadas em 2017 e possuíam juros de 9,25% ao ano e 11,76% ao ano, acrescidos da variação do IPCA. Esse pré-pagamento permitiu que o custo médio da dívida caísse para 8%⁵ ao ano ao final de fevereiro de 2020 (em comparação a 9% ao ano ao final de dezembro de 2019).

Coronavírus

Até a data de divulgação desse material, não houve impactos do surto de Coronavírus na operação da Companhia. No entanto, ciente de seu papel social, a Companhia já tomou medidas para proteger seus colaboradores, bem como para ajudar o Brasil a lidar com o assunto. Além de campanhas de conscientização sobre ações mitigadoras da transmissão (higienização frequente, evitar contatos, minimizar o número de reuniões presenciais, entre outras), colocamos preventivamente os colaboradores administrativos em trabalho à distância (*home office*). A Companhia seguirá acompanhando a evolução das ações necessárias junto ao Ministério da Saúde e entidades de classe.

⁵ Considera a taxa de juros (SELIC/CDI) e os indexadores de inflação (IPCA/IGPM) vigentes no momento da apuração.

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T19

Apresentação em Português
(Tradução Simultânea)
19 de março – 5ª feira
12h00 – horário de Brasília
11h00 - horário de Nova York
Telefone: +55 (11) 2188 0155
Código da *teleconferência*: TECNISA
Transmissão ao vivo pela Internet:
www.tecnisa.com.br/ri

CONTATO RI

Área de Relações com Investidores

Tel : +55 (11) 3708-1162

www.tecnisa.com.br/ri

ri@tecnisa.com.br

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

ANEXOS

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

DRE Consolidado	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs. 2018
Receita de imóveis vendidos	119.125	74.399	60,1%	71.368	66,9%	343.077	140.088	144,9%
Receita de serviços prestados	7.581	4.777	58,7%	5.106	48,5%	22.888	35.845	-36,1%
Receita operacional bruta	126.706	79.176	60,0%	76.474	65,7%	365.965	175.933	108,0%
Impostos sobre as vendas	(2.571)	(2.048)	25,5%	(1.860)	38,2%	(7.483)	(8.226)	-9,0%
Receita operacional líquida	124.135	77.128	60,9%	74.614	66,4%	358.482	167.707	113,8%
Custo das vendas e serviços	(121.033)	(74.622)	62,2%	(78.959)	53,3%	(326.977)	(201.173)	62,5%
Custo dos imóveis vendidos	(118.420)	(71.416)	65,8%	(75.861)	56,1%	(314.345)	(185.768)	69,2%
Custo dos serviços prestados	(2.613)	(3.206)	-18,5%	(3.098)	-15,7%	(12.632)	(15.405)	-18,0%
Lucro bruto	3.102	2.506	23,8%	(4.345)	-171,4%	31.505	(33.466)	-194,1%
Margem bruta (%)	2,5%	3,2%	-0,8 p.p.	-5,8%	8,3 p.p.	8,8%	-20,0%	28,7 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(54.772)	(51.069)	7,3%	(39.045)	40,3%	(243.739)	(183.232)	33,0%
Vendas	(5.841)	(5.775)	1,1%	(5.278)	10,7%	(20.290)	(20.199)	0,5%
Gerais e administrativas	(12.613)	(12.069)	4,5%	(11.459)	10,1%	(47.821)	(50.329)	-5,0%
Honorários da administração	(4.082)	(3.090)	32,1%	(4.101)	-0,5%	(15.666)	(10.193)	53,7%
Equivalência Patrimonial	10.490	(1.986)	-628,2%	13.988	-25,0%	43.545	(2.037)	-2237,7%
Outras receitas (despesas) operacionais	(42.726)	(28.149)	51,8%	(32.195)	32,7%	(203.507)	(100.474)	102,5%
Resultado Financeiro	(7.510)	(16.641)	-54,9%	(9.991)	-24,8%	(44.477)	(61.352)	-27,5%
Despesas financeiras	(12.644)	(22.296)	-43,3%	(14.784)	-14,5%	(66.510)	(87.591)	-24,1%
Receitas financeiras	5.134	5.655	-9,2%	4.793	7,1%	22.033	26.239	-16,0%
Resultado operacional	(59.180)	(65.204)	-9,2%	(53.381)	10,9%	(256.711)	(278.050)	-7,7%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	(59.180)	(65.204)	-9,2%	(53.381)	10,9%	(256.711)	(278.050)	-7,7%
Imposto de renda e contribuição social	(2.104)	(988)	113,0%	(1.333)	57,8%	(5.663)	(5.238)	8,1%
Diferido	(495)	120	-512,5%	(282)	75,5%	(420)	4.226	-109,9%
Do exercício	(1.609)	(1.108)	45,2%	(1.051)	53,1%	(5.243)	(9.464)	-44,6%
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	(61.284)	(66.192)	-7,4%	(54.714)	12,0%	(262.374)	(283.288)	-7,4%
Participação de minoritários	1.657	2.005	-17,4%	2.660	-37,7%	4.455	6.236	-28,6%
Lucro líquido do período	(59.627)	(64.187)	-7,1%	(52.054)	14,5%	(257.919)	(277.052)	-6,9%
Margem líquida (%)	-48,0%	-83,2%	35,2 p.p.	-69,8%	21,7 p.p.	-71,9%	-165,2%	93,3 p.p.

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

Balanço Patrimonial	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19
Ativo					
Circulante	731.523	712.123	2,7%	806.370	-9,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	251.919	14.536	1633,1%	231.912	8,6%
Títulos e Valores Mobiliários	73.214	15.951	359,0%	110.046	-33,5%
Contas a receber de clientes	80.655	83.157	-3,0%	60.693	32,9%
Imóveis a comercializar	281.605	539.332	-47,8%	365.843	-23,0%
Despesas pagas antecipadamente	464	3.290	-85,9%	1.165	-60,2%
Impostos a recuperar	16.712	12.428	34,5%	10.368	61,2%
Outras contas a receber	26.954	43.429	-37,9%	26.343	2,3%
Realizável a longo prazo	331.809	416.307	-20,3%	352.410	-5,8%
Títulos e Valores Mobiliários	54.419	53.628	1,5%	53.764	1,2%
Contas a receber de clientes	27.246	5.789	370,7%	16.269	67,5%
Imóveis a comercializar	114.798	208.513	-44,9%	148.112	-22,5%
Partes Relacionadas	8.967	8.465	5,9%	8.157	9,9%
Parceiro em Negócios	95.888	104.557	-8,3%	93.023	3,1%
Participações em consórcios	-	72	-100,0%	32	-100,0%
Outras contas a receber	30.491	35.283	-13,6%	33.053	-7,8%
Permanente	655.206	808.070	-18,9%	734.580	-10,8%
Investimentos	626.818	776.199	-19,2%	704.848	-11,1%
Imobilizado	6.335	4.698	34,8%	6.726	-5,8%
Intangível	22.053	27.173	-18,8%	23.006	-4,1%
Total do ativo	1.718.538	1.936.500	-11,3%	1.893.360	-9,2%

Balanco Patrimonial	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19
Passivo					
Circulante	351.773	528.930	-33,5%	468.607	-24,9%
Empréstimos e financiamentos	110.963	173.807	-36,2%	153.941	-27,9%
Fornecedores	11.761	12.379	-5,0%	10.985	7,1%
Impostos e contribuições a recolher	2.801	2.638	6,2%	1.866	50,1%
Salários a pagar e encargos a recolher - CP	15.957	14.720	8,4%	21.977	-27,4%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.685	53.138	1,0%	53.589	0,2%
Partes Relacionadas	79.020	118.421	-33,3%	113.033	-30,1%
Parceiro em Negócios	25.578	25.613	-0,1%	25.594	-0,1%
Adiantamento de clientes	7.200	26.441	-72,8%	-	n.a.
Provisão para IR e CS	1.104	1.924	-42,6%	754	46,4%
Impostos e contribuições diferidos	3.565	3.799	-6,2%	2.852	25,0%
Aquisição de participação societária a pagar	11.495	26.208	-56,1%	26.246	-56,2%
Provisão para garantias	5.551	2.543	118,3%	3.280	69,2%
Outras contas a pagar	23.093	67.299	-65,7%	54.490	-57,6%
Não circulante	420.110	625.062	-32,8%	416.625	0,8%
Empréstimos e financiamentos	237.347	434.853	-45,4%	234.983	1,0%
Salários a pagar e encargos a recolher	6.347	-	n.a.	-	n.a.
Adiantamento de clientes	-	6.560	-100,0%	6.560	-100,0%
Provisão para riscos	143.977	146.086	-1,4%	143.942	0,0%
Provisão para garantias	3.434	2.870	19,7%	2.502	37,3%
Impostos e contribuições diferidos	1.204	265	354,3%	765	57,4%
Participação em consórcios	3.601	4.426	-18,6%	3.464	4,0%
Outras contas a pagar	24.200	30.002	-19,3%	24.409	-0,9%
Acionistas não controladores	6.090	10.499	-42,0%	7.742	-21,3%
Patrimônio líquido	940.565	772.009	21,8%	1.000.386	-6,0%
Capital social	1.868.316	1.422.816	31,3%	1.868.316	0,0%
Lucros/Prejuízos acumulados	(888.069)	(639.336)	38,9%	(639.336)	38,9%
Prejuízos do período	-	-	n.a.	(198.292)	-100,0%
Outros	(39.682)	(11.471)	245,9%	(30.302)	31,0%
Total do passivo e PL	1.718.538	1.936.500	-11,3%	1.893.360	-9,2%

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

Fluxo de Caixa	4T19	4T18
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(59.180)	(65.204)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	29.362	34.472
Depreciação	266	535
Amortização de ágios / software (líquido)	1.324	1.449
Baixa de imobilizado / intangível	-	166
Equivalência patrimonial	(10.490)	1.986
Juros e encargos financeiros líquidos	15.378	26.441
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(1.654)	-
Impostos e contribuições diferidos - FCX	541	(3.772)
Provisões	24.832	12.142
Remensuração de investimento	-	(4.729)
Amortização de remensuração de investimento	15.172	254
Compra e Venda de participação societária	(16.007)	-
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	52.681	25.678
Contas a receber	(17.218)	11.899
Créditos diversos	(367)	(1.992)
Imóveis a comercializar	60.425	59.526
Despesas pagas antecipadamente	701	(233)
Impostos a recuperar	(3.338)	2.664
Outras contas a receber	(152)	(7.174)
Partes relacionadas	2.047	(11.059)
Participações em consórcios	169	925
Fornecedores	312	(4.974)
Impostos, contribuições e salários	(1.465)	(2.868)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(1.259)	(1.376)
Adiantamento de clientes	640	(6.164)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	96	(849)
Dividendos recebidos - OP	28.750	-
Juros pagos	(8.418)	(13.355)
Outras contas a pagar	(8.242)	708
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	22.863	(5.054)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	(371)	-
Títulos e valores mobiliários	37.831	24.180
Compras de imobilizado	(125)	(212)
Aumento (redução) dos investimentos	-	1.820
Efeito das mudanças de participações em investidas no caixa e equivalentes - INV	171	-
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	37.506	25.788
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	(194)	-
Variação líquida dos empréstimos tomados	(40.173)	(16.826)
Efeito das mudanças de participações em investidas no caixa e equivalentes - FIN	-	(4)
Participação de acionistas não controladores em controladas	5	(1)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	(40.362)	(16.831)
(Redução) aumento nas disponibilidades	20.007	3.903

Notas Explicativas

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
Exercício findo em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2019, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$205.508 (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 de ações, com integralização de R\$426.475, líquido dos gastos com emissão das ações, com o objetivo de melhorar sua estrutura de capital.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), 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).

Adicionalmente, as demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, conforme previsto no OCPC 07. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Notas Explicativas

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram auditados.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.3 Base de apresentação

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico NBC TG 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas mencionadas na nota explicativa nº 9.b.

As práticas contábeis são aplicadas de forma consistente em todas as sociedades consolidadas.

Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração e Conselho Fiscal em 18 de março de 2020.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem recursos em caixa, saldos positivos em conta corrente movimento, aplicações financeiras com vencimento em no máximo 90 dias da data de aplicação, com liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor.

3.2. Títulos e valores mobiliários

São valores resgatáveis acima de 90 dias, fundos de investimento em renda fixa com liquidez imediata, aplicações financeiras caucionadas e aplicações financeiras restritas.

3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas

Notas Explicativas

respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.15.

3.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e os imóveis em construção a comercializar são demonstrados ao custo de construção. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (quando aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

A formação do custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, gastos com os projetos e gastos necessários para a aprovação das autoridades competentes, despesas com incorporação, gastos com a construção, custos de mão de obra e encargos financeiros incorridos no decorrer do desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A Administração avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o melhor do valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, o qual é revisado periodicamente.

3.5. Investimentos

(i) Controladas

A Companhia controla uma entidade apenas quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo poder sobre a entidade.

Nas demonstrações financeiras da controladora, os investimentos são reconhecidos por meio do método de equivalência patrimonial e eliminados nas demonstrações financeiras consolidadas.

(ii) Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

3.6. Imobilizado

Demonstrado ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens ou o prazo dos contratos de locação no caso das benfeitorias em imóveis de terceiros.

Notas Explicativas

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, incorporam o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas, os quais são depreciados após o lançamento, tomando-se por base a vida útil estimada para a sua utilização.

3.7. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados.

3.8. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie ou permutas financeiras são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na nota explicativa nº 3.11.

3.9. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido, e quando as probabilidades de perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes as demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos), exceto para as controladas que operam com empresas terceirizadas. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3.10. Tributação

3.10.1. Impostos e contribuições correntes

A maioria das controladas da Companhia adotam a sistemática do patrimônio de afetação em suas incorporações imobiliárias. Sendo assim, essas controladas optaram pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação - RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributadas pelo regime caixa, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as

Notas Explicativas

contribuições para a COFINS e para o PIS).

A Companhia e determinadas controladas e investidas optaram pela tributação pelo regime de lucro presumido ou lucro real, conforme alíquotas vigentes.

3.10.2. Impostos e contribuições com recolhimento diferido

Nas controladas e atividades em que a base contábil difere da base fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias tributáveis ou dedutíveis.

3.11. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

A Companhia adotou o NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do NBC TG 47 (IFRS 15) e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com o NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente. Eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são

Notas Explicativas

contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação.
- O custo (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, quando incorrido.
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio das demais linhas de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, quando da transferência do controle sobre o bem, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Distratos

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, estas estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues. Mensalmente, a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais (provisão para distratos). Os estudos que consideram as inadimplências acima de 180 dias, são concluídos com base em estimativas apuradas através de dados históricos e controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável, de forma prospectiva e considerando todas as receitas e custos reconhecidos até aquela data, assim que atingir os critérios acima. Os efeitos dos valores reconhecidos são detalhados nas notas explicativas nº 5, 6 e 17.

Quando da efetivação do distrato pelas partes, os efeitos contábeis são estornados nas mesmas rubricas referentes aos registros originais da venda, tais como: receita com venda de imóveis, custo dos imóveis vendidos e respectivos impostos.

Notas Explicativas

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é basicamente composta pelos serviços de intermediação imobiliária, cessão de mão de obra e taxa de administração realizado por controladas da Companhia, com clientes, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.12. Despesas comerciais

Os encargos relacionados com a comissão de venda quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica "Despesas antecipadas" e apropriados ao resultado seguindo os mesmos critérios de reconhecimento da receita com venda de unidades imobiliárias.

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas relacionadas com cada empreendimento imobiliário, são apropriadas ao resultado segundo o regime de competência, no momento de sua ocorrência.

3.13. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

3.14. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos não financeiros, em especial, os imóveis a comercializar e os investimentos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, foi identificado, complemento à provisão de perdas, conforme mencionada nas notas explicativas nº 6 e 21.

3.15. Instrumentos financeiros

A NBC TG 48 (IFRS 9) estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros, em substituição à NBC TG 38 (IAS 39) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A adoção da NBC TG 48 (IFRS 9) não teve um efeito significativo nas políticas contábeis da Companhia relacionadas a passivos financeiros, e na classificação e mensuração de ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias:

- Instrumentos financeiros ao custo amortizado;
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio dos resultados abrangentes ("VJORA"); e
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado ("VJR").

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da

Notas Explicativas

transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Mensuração subsequente

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação, isto é, a data em que a Companhia se torna uma parte integrante na relação contratual do instrumento. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado acima: caixa e equivalentes de caixa (nota nº 3.1); títulos e valores mobiliários (nota nº 3.2) e contas a receber de clientes (nota nº 3.3).

Os principais ativos financeiros da Companhia, são classificados entre custo amortizado e VJR, são apresentados na nota explicativa nº 24:

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem principalmente os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, débito com partes relacionadas, parceiros em negócios e contas a pagar por aquisição de imóveis.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os

Notas Explicativas

montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

Para os saldos de contas a receber de clientes oriundos de venda de unidades imobiliárias concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada da integralidade dos créditos, incluindo o respectivo saldo a vencer, para os montantes em aberto acima de 180 dias, para os quais não exista a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Adicionalmente, para os saldos de contas a receber oriundos de venda de unidades imobiliárias com as obras em andamento, a Companhia constitui provisão para perda esperada baseada na expectativa de distratos que ocorrerão no momento da entrega das chaves, observando o histórico de distratos e fatores macroeconômicos projetados e observáveis, tais como desemprego e inflação, que denotem a falta de capacidade dos clientes serem aceitos pelas instituições financeiras no momento do repasse. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pela NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros (IFRS 9), item 5.5.17 (c).

A Companhia apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão de perda esperada que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

A Companhia também constitui provisão para perda esperada para saldos a receber com parceiros em negócios, cuja recuperação é duvidosa com base em análises individualizadas.

A Companhia não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição de perda esperada, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

3.16. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada nem plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia possui programa de benefício para:

- Participação nos lucros e resultados - PLR - apurada em conexão com o plano vigente e é reconhecida como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº22).
- Plano de incentivo de longo prazo – PILP - apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº23).

3.17. Resultado por ação básico e diluído

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia levando em consideração a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, conforme demonstrado na nota explicativa nº28.

Notas Explicativas

3.18. Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado foi preparada nos termos técnicos da NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Essa demonstração possui por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período.

3.19. Demonstração do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil NBC TG 03 (R2) (IAS 7) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.20. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes.

Estimativas e premissas são revisadas periodicamente. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que as estimativas e premissas são revisadas.

Estimativas e premissas contábeis críticas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos em exercícios futuros são discutidas a seguir:

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar os seus contratos de venda de unidades imobiliárias. A utilização dessa metodologia requer que a Companhia estime os custos a incorrer (custos orçados) até o término de construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertinentes a cada empreendimento imobiliário. Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais, autos de infração ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar as suas demonstrações financeiras. A Companhia faz revisões regulares a fim de refletir e divulgar adequadamente eventuais provisões dessa natureza.

3.21. Operações com partes relacionadas

A Companhia possui em seu Estatuto Social premissas que tratam sobre transações

Notas Explicativas

com partes relacionadas, conforme capítulo III, artigo 19 inciso XXVIII. O Estatuto Social pode ser consultado no website da Companhia.

3.22. 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, e demonstrações do valor adicionado, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Com isso, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior estão sendo reapresentados, conforme NBC TG 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativas e erro (IAS 8) e NBC TG 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1).

Abaixo demonstramos as rubricas dos valores correspondentes que sofreram alterações:

	Consolidado		
	31/12/2018		
<u>Demonstrações do resultado</u>	Originalmente apresentado	Reclassificações	Saldo reapresentado
Receita operacional, líquida	167.707	117.471	285.178
Custo das vendas e dos serviços	(201.173)	(121.618)	(322.791)
Prejuízo bruto	(33.466)	(4.147)	(37.613)
Outras despesas operacionais, líquidas	(100.474)	4.147	(96.327)
Prejuízo do exercício antes da participação de acionistas não controladores	(283.288)	-	(283.288)
Prejuízo do exercício atribuível aos acionistas da Companhia	(277.052)	-	(277.052)
Participação dos não controladores	(6.236)	-	(6.236)
<u>Demonstração do valor adicionado</u>	Consolidado		
	31/12/2018		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Saldo reapresentado
Receita			
Receita bruta de imóveis vendidos e serviços prestados	174.291	117.471	291.762
	174.291	117.471	291.762
Insumos adquiridos de terceiros			
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados	(168.289)	(121.618)	(289.907)
Outras despesas operacionais	(158.069)	4.147	(153.922)
	(337.488)	(117.471)	(454.959)
Valor adicionado (consumido) bruto	(163.197)	-	(163.197)

Notas Explicativas

b) Dividendos recebidos

Para melhor apresentação dos saldos comparativos das demonstrações dos fluxos de caixa, individuais e consolidado, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia reclassificou o montante de R\$16.100 relacionados á dividendos recebidos de suas investidas da atividade de investimento para a atividade operacional, na demonstração dos fluxos de caixa.

3.23. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS CONTÁBEIS

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

ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre o tratamento do Imposto de Renda

A ICPC 22 (IFRIC 23) descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do imposto de renda.

Em 31 de dezembro de 2019, não houve impactos nas demonstrações financeiras da Companhia, conforme mencionado na nota nº 3.10.1, a exposição ao risco tributário é menor em função da opção pelo RET.

NBC TG 06 (R2) (IFRS 16) – Operações de arrendamento mercantil

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 consolidado em 1º de janeiro de 2019 (os ajustes na controladora são de mesmo montante):

	Consolidado		
	Balanço patrimonial em 01/01/2019 antes dos ajustes	Ajustes NBC TG 06 (R2) (IFRS 16)	Balanço patrimonial em 01/01/2019
Ativo circulante	712.123	-	712.123
Imobilizado	4.698	4.997	9.695
Ativo não circulante, líquido do imobilizado	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, líquido de outras contas a pagar	28.491	4.450	32.941
Passivo não circulante, líquido de outras contas a pagar	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

Notas Explicativas

A movimentação dos impactos do NBC TG 06 (R2) (IFRS 16) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, é como segue:

	Consolidado						
	31/12/2018	Impactos adoção NBC TG 06 (R2) (IFRS 16)	1º de janeiro de 2019	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2019
Imóvel de direito de uso	-	4.997	4.997	-	-	-	4.997
(-) Depreciação Acumulada	-	-	-	-	-	(1.666)	(1.666)
Valor líquido	-	4.997	4.997	-	-	(1.666)	3.331

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 NBC TG 06 (R1) (IAS 17), tendo identificado o montante registrado na rubrica de imobilizado referente ao contrato de arrendamento da sede da Companhia, no montante de R\$4.997.

Para cálculo foi considerado uma taxa real (sem inflação) de 4,5% a.a., descontada a uma taxa nominal de 8,14% a.a, na qual engloba a expectativa de inflação média anual para o prazo de 3 anos.

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	466	1.165	5.560	11.043
Aplicações financeiras	246.304	114	246.359	3.493
	246.770	1.279	251.919	14.536

Não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro e nenhuma outra restrição para seu resgate imediato e são compostas conforme abaixo:

	Taxa média	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Certificado de depósito bancário (CDB)	98,26%	195.139	-	195.139	3.323
Operações compromissadas ^e	95,62%	51.165	-	51.165	7
Outras aplicações		-	114	55	163
		246.304	114	246.359	3.493

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Contas-correntes restritas	-	-	136	10
Aplicações financeiras restritas (a)	54.419	51.850	54.419	53.628
Fundos de investimento de renda fixa (b)	70.967	4.602	73.078	15.941
	125.386	56.452	127.633	69.579
Circulante	70.967	4.602	73.214	15.951
Não Circulante	54.419	51.850	54.419	53.628

(a) O saldo de R\$54.419 refere-se a operações compromissadas, remunerado à taxa

Notas Explicativas

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”).

(b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 96,91% e 98,22% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2019 e 2018.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Contas a receber	111.101	95.830
Provisão para créditos com perda esperada	(3.200)	(6.884)
	<u>107.901</u>	<u>88.946</u>
Circulante	80.655	83.157
Não circulante	27.246	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\$34.478 (R\$84.721 para exercício findo em 31 de dezembro de 2018), conforme descrito na nota nº.17. Em 31 de dezembro de 2019, houve redução das provisões para distratos no montante de R\$50.243 (redução de R\$105.430 em 31 de dezembro de 2018), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2018 decorrente da efetivação e revisão dos distratos ocorridos no exercício.

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 NTN-B, dos dois parâmetros o maior. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de 5,97% (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 31 de dezembro 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	
	31/12/2019	31/12/2018
Circulante	80.655	87.868
Não circulante	27.246	6.577
	<u>107.901</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:

Notas Explicativas

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
2020	-	2.142
2021	5.983	1.530
2022	4.907	1.370
2023	4.630	1.188
2024	4.118	347
Após 2024	7.608	-
	<u>27.246</u>	<u>6.577</u>

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias, como demonstrado a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Terrenos	203.564	273.695
<i>Impairment</i> – Terrenos	(68.501)	(30.569)
Imóveis em construção (i)/(ii)	-	391.260
<i>Impairment</i> – Imóveis em Construção	-	(74.998)
Imóveis concluídos (i)/(ii)	334.509	201.622
<i>Impairment</i> – Imóveis Concluídos	(73.224)	(13.635)
Adiantamentos a fornecedores	55	470
	<u>396.403</u>	<u>747.845</u>
Circulante	281.605	539.332
Não circulante	114.798	208.513

(i) Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía imóveis em construção, havendo apenas imóveis concluídos.

(ii) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$34.149 (R\$90.533 para exercício findo em 31 de dezembro de 2018), conforme descrito na nota nº17. Em 31 de dezembro de 2019, houve uma redução no montante de R\$56.384 (R\$121.618 respectivamente em 2018), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, decorrente da efetivação e revisão de distratos (nota nº17).

O saldo dos encargos capitalizado no consolidado, representou R\$36.865 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$42.069 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$78.934 em 31 de dezembro 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\$21.542 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$18.988 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$40.530 em 31 de dezembro de 2019, (encargos de SFH de R\$16.183, encargos de outras dívidas de R\$16.701, perfazendo total de R\$32.884 em 31 de dezembro de 2018), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1), conforme nota nº17.

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

Notas Explicativas

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	3.362	2.687	3.362	2.687
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	50.108	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	4.121	1.500	-	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	2.852	1.450	-	-
Califórnia Investimentos Imobiliárias Ltda.	-	2.122	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	-	24.585	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	4.992	4.608	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	3.375	2.725	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	3.078	2.116	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	4.780	1.184	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.286	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	2.841	1.761	-	-
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	10.611	10	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	3.475	1.730	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	1.623	-	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	879	484	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	4.135	5.185	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	-	22.644	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	2.847	11.523	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	1.782	940	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	2.041	-	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	1.658	2.158	3.916	4.416
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.188	1.005	1.188	1.005
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	2.262	916	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	1.374	1.055	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	86.356	68.654	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	1.233	1.012	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	5.561	3.647	-	-
Vigo Construtora Ltda.	3.823	1.093	-	-
Demais SPEs (i)	12.554	7.542	501	357
	<u>172.803</u>	<u>228.730</u>	<u>(ii) 8.967</u>	<u>(ii) 8.465</u>

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Partes relacionadas (ii)	8.967	8.465
Participação em consórcios	-	72
	<u>8.967</u>	<u>8.537</u>

Notas Explicativas

- (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, sendo que as garantias dos valores a receber são compreendidas pelas cotas das SPEs.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passivo circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	14.975	42.064	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	2.076	1.521	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	6.301	-	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	10.418	10.044	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	3.788	5.184	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	4.315	4.187	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	11.308	6.669	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	20.981	-	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	13.427	4.132	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.788	26.038	22.788	26.038
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	21.804	-	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	5.932	6.469	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.990	3.993	3.990	3.993
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	2.400	3.386	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	6.888	5.692	6.888	5.692
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	6.720	6.720	6.720	6.720
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	10.632	10.500	10.632	10.500
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda. (nota nº9b iii)	36.056	43.223	-	43.223
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	272	2.702	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	31.667	31.490	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	54	57	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	12.922	12.927	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	7.118	8.013	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	2.599	2.733	2.599	2.733
Schahin Brasília Machado Incorp. SPE Ltda.	-	802	-	802
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	5.127	5.225	5.127	5.225
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	19.869	12.401	19.869	12.401
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	2.822	20.009	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.573	4.750	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	8.633	7.656	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	54.925	21.459	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	17.721	16.920	-	-
Demais SPEs (i)	26.180	30.280	407	1.094
	399.281	357.246	(ii)79.020	(ii)118.421

- (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:

Notas Explicativas

<u>31 de dezembro de 2019</u>	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	8	5 (i)	3	6 (ii)	22
Remuneração fixa:					
Salário/pró-labore/remuneração	5.081	1.061	216	27	6.385
Benefícios	1.576	-	-	-	1.576
Encargos sobre remuneração:					
INSS	1.017	212	43	5	1.277
	<u>7.674</u>	<u>1.273</u>	<u>259</u>	<u>32</u>	<u>9.238</u>

(i) sendo 4 conselheiros remunerados.

(ii) sendo 1 membro remunerado.

<u>31 de dezembro 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	4.468	1.061	216	5.745
Benefícios	1.407	-	-	1.407
Encargos sobre remuneração:				
INSS	894	212	43	1.149
	<u>6.769</u>	<u>1.273</u>	<u>259</u>	<u>8.301</u>

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve provisão no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 no montante de R\$4.559 (em 31 de dezembro de 2018, não houve provisão) conforme descrito na nota nº 23.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou provisão para Bônus 2019 o montante de R\$783 e para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2019 o montante de R\$1.071 ambos na rubrica “Honorários da Administração”, houve complemento de PLR 2017 no montante de R\$15 na rubrica “Honorários da Administração” (Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou provisão de PLR de R\$473 referente a complemento de 2017, e R\$1.419 de provisão para Bônus 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 demonstrações financeiras, cujos efeitos estão descritos na nota explicativa nº 21. A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<u>Ativo não circulante</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.	-	3.934	4.215	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.	-	-	-	6.392
Nunes Criatividade Serviços Ltda	-	-	28	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	-	-	5	5
Porto Ferraz Construtora Ltda.	12.191	15.632	18.314	22.590
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	18.575	31.837	18.575	31.837
Sunreal Prop. Emp. E Constr. Ltda	-	-	-	60
Tati Construtora e Incorporadora Ltda. (nota nº9b iii)	-	-	18.099	-
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	2.063	2.063
	<u>30.766</u>	<u>51.403</u>	<u>95.888</u>	<u>104.557</u>

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou provisão para perda com créditos concedidos a parceiros no montante R\$54.061 (R\$2.111 em 31 de dezembro de 2018), conforme descrito na nota nº21.

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
<u>Passivo circulante</u>		
Parceiros em Negócios:		
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	5.794	5.794
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.016	1.016
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.393	1.394
Ipanema Investimentos Imobiliários 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.	659	677
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	16
	<u>25.578</u>	<u>25.613</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Participações em:				
Sociedades controladas	567.456	519.347	-	-
Sociedades controladas em conjunto	605.689	746.292	605.689	746.292
Investidas indiretas	-	-	21.129	29.907
	<u>1.173.145</u>	<u>1.265.639</u>	<u>626.818</u>	<u>776.199</u>
Encargos financeiros controladora (*)	42.069	64.675	-	-
	<u>1.215.214</u>	<u>1.330.314</u>	<u>626.818</u>	<u>776.199</u>
Provisão para perda em investidas	<u>(124.630)</u>	<u>(91.019)</u>	<u>(2.295)</u>	<u>(1.511)</u>
Saldos líquido do investimento	<u>1.090.584</u>	<u>1.239.295</u>	<u>624.523</u>	<u>774.688</u>

(*) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Companhia e repassados às suas controladas sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos

Notas Explicativas

imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção.

Notas Explicativas

b) Informações sobre as investidas

	31/12/2019					31/12/2018				
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (Prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
Sociedades controladas:										
Acapulco Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.049	(2.740)	12.048	(2.740)	99,99%	42.048	(2.872)	42.044	(2.872)
Alaska Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.100	243	10.099	243	99,99%	12.257	2.738	12.256	2.738
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	53.076	(1.782)	53.071	(1.782)	99,99%	846	(13.501)	846	(13.500)
Beta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.219	(313)	10.218	(313)	99,99%	10.532	2.109	10.531	2.109
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(39.565)	(*)	(39.561)	99,99%	7.473	(2.074)	7.472	(2.074)
Calgary Invest. Imob. Ltda.	80,00%	2.106	(3.136)	1.685	(2.509)	80,00%	5.243	(1.349)	4.194	(1.079)
Califórnia Invest. Imob. Ltda. (ii)	-	(*)	-	(*)	-	99,99%	18.704	(777)	18.702	(777)
Cancun Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.851	(188)	14.850	(188)	99,99%	15.040	149	15.038	149
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	17.860	2.495	17.858	2.495	99,99%	(*)	(5.702)	(*)	(5.701)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.898	1.123	24.896	1.123	99,99%	23.775	(11.770)	23.773	(11.769)
Colorado Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(644)	(*)	(644)	99,99%	2.582	59	2.582	59
Coquimbo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.575	7.208	23.573	7.207	99,99%	16.367	2.018	16.365	2.018
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%	22.575	(656)	22.573	(656)	99,99%	23.231	(3.494)	23.229	(3.494)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	20.671	(221)	20.669	(221)	99,99%	20.892	(1.523)	20.890	(1.523)
Dorset Invest. Imob. Ltda. (i)	-	(*)	(77)	(*)	(77)	99,99%	16.578	(45)	16.576	(45)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.150	596	2.150	596	99,99%	1.554	(988)	1.554	(988)
Guarenas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.766	(625)	2.766	(625)	99,99%	3.391	(4.027)	3.391	(4.027)
Kingston Invest. Imob. Ltda. (ii)	-	-	(1.754)	-	(1.754)	99,99%	14.472	(131)	14.471	(131)
Kirra Invest. Imob. Ltda. (iii)	99,99%	47.269	(2.840)	47.264	(2.840)	-	-	-	-	-
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(7.087)	(*)	(7.086)	99,99%	(*)	(1.889)	(*)	(1.889)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(3.973)	(*)	(3.973)	99,99%	(*)	(6.176)	(*)	(6.175)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.087	2.267	15.085	2.267	99,99%	12.818	5.189	12.818	5.188
Mosaico Invest. Imob. Ltda.	90,00%	(*)	(14)	(*)	(13)	90,00%	(*)	13	(*)	12
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	20.712	(636)	20.710	(636)	99,99%	21.347	(96)	21.345	(96)
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	32.558	(3.678)	27.674	(3.126)	85,00%	36.235	(2.449)	30.800	(2.082)
Perusia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.849	(169)	4.849	(169)	99,99%	4.850	(233)	4.850	(233)
Picardia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	203	(4)	203	(4)	99,99%	207	(3)	207	(3)
Rocha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.004	(5)	13.003	(5)	99,99%	13.009	-	13.008	-
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.049	(1.237)	8.048	(1.237)	99,99%	9.286	(908)	9.285	(908)

Notas Explicativas

	31/12/2019					31/12/2018				
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (Prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.859	(3.454)	7.858	(3.454)	99,99%	11.312	(1.031)	11.311	(1.031)
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	13.080	(4.993)	13.079	(4.993)	99,99%	18.073	6.046	18.071	6.045
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	65.154	(55.156)	65.147	(55.150)	99,99%	20.300	(53.555)	20.298	(53.550)
Torquato Empreend. Imob. SPE Ltda.	65,00%	4.538	(3.685)	2.950	(2.395)	65,00%	8.269	(217)	5.375	(141)
Trevelin Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.261	(3.439)	3.261	(3.439)	99,99%	6.701	(2.815)	6.700	(2.815)
Valparaiso Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.436	(409)	7.435	(409)	99,99%	7.845	(216)	7.844	(216)
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	71.673	1.786	57.338	1.429	80,00%	69.888	(6.056)	55.910	(4.845)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.191	(567)	23.189	(567)	99,99%	23.758	(1.071)	23.756	(1.071)
Demais SPEs (****)		33.436	(35.116)	32.593	(35.067)		43.239	(55.494)	42.538	(54.072)
				<u>567.456</u>	<u>(160.276)</u>				<u>519.347</u>	<u>(158.789)</u>
Sociiedades controladas em conjunto:										
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	132.436	(6.168)	33.109	(1.542)	25,00%	158.608	1.860	39.652	465
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	14.882	(3.814)	7.441	(1.907)	50,00%	18.696	(10.582)	9.348	(5.291)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.804	240	11.103	180	75,00%	14.563	(89)	10.922	(67)
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	23.491	(12)	30.625	(7)	57,50%	23.182	3	30.449	2
Kirra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	-	(5.411)	-	(4.329)	80,00%	58.563	(7.168)	46.850	(5.734)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	72.090	18.545	31.317	3.709	20,00%	42.853	(110)	13.297	(22)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	96.562	(9.776)	48.281	(4.888)	50,00%	106.338	(1.422)	53.169	(711)
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	357.837	99.998	418.557	57.499	57,50%	437.838	29.254	516.018	16.821
Demais SPEs (****)		53.248	(839)	25.256	(589)		55.061	(6.086)	26.587	(4.467)
				<u>(a) 605.689</u>	<u>48.126</u>				<u>(a) 746.292</u>	<u>996</u>
				<u>1.173.145</u>	<u>(112.150)</u>				<u>1.265.639</u>	<u>(157.793)</u>
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.168	(2.950)	17.584	(1.475)	50,00%	38.118	694	19.059	347
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	5.716	(1.966)	2.858	(983)	50,00%	7.682	(588)	3.841	(294)
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	-	-	(100)	-	(75)	75,00%	8.421	(78)	6.315	(58)
Demais SPEs (****)		1.407	(806)	687	(408)		1.411	(1.064)	692	(536)
				<u>(b) 21.129</u>	<u>(2.941)</u>				<u>(b) 29.907</u>	<u>(541)</u>
				<u>(a)+(b)626.818</u>	<u>45.185</u>				<u>(a)+(b)776.199</u>	<u>455</u>

Notas Explicativas

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de dezembro de 2019. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$124.630 (R\$91.019 em 31 de dezembro de 2018) e no consolidado R\$2.295 (R\$1.511 em 31 de dezembro de 2018) na rubrica "provisão para perda em investidas".

(**) Empresas 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2019 R\$85.649 (R\$34.189 em 31 de dezembro de 2018) 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2019 R\$4.437.

(****) 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, sendo superada as condições resolutivas em 31 de dezembro de 2019, alienando 17.699.999 quotas correspondentes a 100% de sua participação na investida Dorset Investimento Imobiliários Ltda., cujo preço foi de R\$32.613, integralmente recebido em 2018.
- (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 exercício. 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 dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$4.132, recebido integralmente no exercício. O acervo líquido vendido era constituído, substancialmente por terreno.
- (iii) Em reunião de sócios quotistas realizada em 21 de junho de 2017, a sócia Tati Construtora e Incorporadora Ltda., foi retirada da sociedade, sendo que as 7.400.000 quotas, correspondente a 20% na Kirra Investimentos Imobiliários Ltda., foram depositadas em tesouraria para posterior deliberação dos sócios. Em 07 de outubro de 2019, a Companhia adquiriu 7.400.000 anteriormente depositadas em tesouraria, pelo preço de R\$10.630 (nota 9.c) conforme 10ª Alteração Contratual. A partir dessa data, a Companhia passou a deter o controle dessa investida e passou a consolida-la integralmente. A Companhia aguarda decisão judicial para apuração e liquidação dos haveres da sócia excluída no montante de R\$18.099 (nota nº 8)

Notas Explicativas

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, e de 2018 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
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	11.216	24.446	(405)	1.041
Aumento (redução) de capital mediante a conversão de partes relacionadas	194.100	131.974	(4.281)	1.523
Aumento de investimento - nota 9.b (iii)	10.630	-	-	-
Baixa de investimento por venda - nota 9.b (i) e (ii)	(50.409)	-	(6.182)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(112.150)	(157.793)	43.545	(2.037)
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(101.256)	(16.100)	(102.087)	(16.100)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(38.947)	-	(4.459)	-
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	(22.606)	(19.311)	1.640	2.492
Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas	-	-	(39.474)	-
Amortização da Remensuração - nota 21	(55.897)	(18.444)	(55.897)	(18.444)
Efeito desconexão Pucon:				
Remensuração de Investimento por perda de controle (ii)	16.608	4.729	16.608	4.729
Impacto do investimento pelo método de equivalência patrimonial (ii)	-	-	827	8.953
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.090.584	1.239.295	624.523	774.688

(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 de Outras receitas operacionais (remensuração de R\$4.729 na perda de controle da Pucon Investimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2018), conforme nota explicativa nº 21.

Notas Explicativas

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.

	31/12/2019						31/12/2018					
	Particip. (%)	Balço Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Balço Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido		
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	7.780	4.442	3.338	(2)	668	50,00%	7.747	5.077	2.670	(1)	(684)
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	642	309	333	-	(302)	70,59%	1.061	426	635	27	(370)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda.	5,00%	9.613	93	9.520	-	(20)	5,00%	9.580	60	9.520	-	1.100
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	166.783	34.347	132.436	1.029	(6.168)	25,00%	189.487	30.879	158.608	16.542	1.860
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	327	-	327	-	7	70,59%	356	36	320	-	(72)
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	10.100	-	10.100	-	(3)	40,00%	10.103	-	10.103	-	-
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	23.991	9.109	14.882	8.183	(3.814)	50,00%	31.425	12.729	18.696	11.361	(10.582)
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	10.590	205	10.385	(15)	12	65,00%	10.564	192	10.372	-	(49)
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	23.526	35	23.491	-	(12)	57,50%	23.217	35	23.182	-	3
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.896	92	14.804	82	240	75,00%	14.753	190	14.563	2	(89)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	80,00%	69.317	10.754	58.563	(1.476)	(7.168)
Pucon Invest. Imob. S.A.	20,00%	119.128	47.038	72.090	89.468	18.545	20,00%	56.017	13.164	42.853	-	(110)
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	9.639	287	9.352	9	(26)	50,00%	9.775	397	9.378	(3)	(1.002)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.090	1.764	(674)	89	(446)	76,48%	1.210	1.439	(229)	(1)	(44)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	3.473	1.871	1.602	(71)	(1.182)	60,00%	4.445	1.662	2.783	(396)	(2.672)
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	9.435	1.144	8.291	1.116	505	75,00%	10.493	1.213	9.280	652	(1.811)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	169.947	73.385	96.562	43.654	(9.776)	50,00%	203.902	97.564	106.338	39.889	(1.422)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	83	272	(189)	-	(52)	70,59%	104	240	(136)	7	(482)
Windsor Invest. Imob. Ltda.	57,50%	391.811	33.974	357.837	308.904	99.998	57,50%	542.064	104.226	437.838	132.122	29.254
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.848	680	35.168	(2.684)	(2.950)	50,00%	38.784	666	38.118	1.038	694
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	214	441	(227)	-	3	37,50%	214	425	(211)	-	(3)
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	414	2.161	(1.747)	-	20	49,98%	431	2.197	(1.766)	-	(2)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	795	740	55	-	15	20,00%	782	737	45	-	15
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	2.172	3.122	(950)	(322)	(828)	50,00%	2.779	2.900	(121)	24	(1.074)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	10.524	4.808	5.716	(299)	(1.966)	50,00%	11.452	3.770	7.682	76	(588)
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	-	-	-	-	-	-	75,00%	14.811	6.390	8.421	-	(78)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.354	2	1.352	-	(16)	50,00%	1.366	-	1.366	77	-
		<u>1.024.175</u>	<u>220.321</u>	<u>803.854</u>	<u>449.141</u>	<u>92.452</u>		<u>1.266.239</u>	<u>297.368</u>	<u>968.871</u>	<u>199.940</u>	<u>4.624</u>

Notas Explicativas

10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Moeda nacional:					
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	-	-	116.630
Debêntures (b)	140% do CDI 4,50% + 100% do CDI	69.230	120.666	69.230	120.666
CCB (c)	2,30% a 2,90% + 100% do CDI	115.100	129.322	115.100	129.322
CCB (d)	7% a 11,76% + IPCA	144.763	189.821	144.763	189.821
Financiamento à produção - CCB	5,91% + 100% do CDI	-	-	-	4.600
Títulos securitizados (e)	5% a 12,00% + IPCA/IGP-M/INCC-DI	12.020	22.025	19.217	47.621
		<u>341.113</u>	<u>461.834</u>	<u>348.310</u>	<u>608.660</u>
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		79.171	110.055	82.451	151.889
Debêntures		<u>28.512</u>	<u>21.918</u>	<u>28.512</u>	<u>21.918</u>
		<u>107.683</u>	<u>131.973</u>	<u>110.963</u>	<u>173.807</u>
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		192.712	231.113	196.629	336.105
Debêntures		<u>40.718</u>	<u>98.748</u>	<u>40.718</u>	<u>98.748</u>
		<u>233.430</u>	<u>329.861</u>	<u>237.347</u>	<u>434.853</u>

(a) Financiamentos à produção - SFH - oriundos do SFH são destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados, integralmente liquidados.

(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, 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, 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 31 de dezembro de 2019.

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

(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.

Notas Explicativas

(d) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de duas 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) Do montante de R\$19.217, o saldo de R\$12.020 refere-se a operações de cessão de recebíveis com acionista não controlador.

As CCBs possuem cláusulas restritivas (“covenants”) conforme abaixo:

(i) razão entre: (A) a diferença entre a Dívida Líquida e o Financiamento à Produção e (B) Patrimônio Líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos);

(ii) a razão entre (A) a soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma da diferença entre a Dívida Líquida e Financiamento à Produção, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menos que 0 (zero);

Adicionalmente, especificamente para duas CCBs emitidas em favor do Família Paulista Companhia Hipotecaria emitida em junho de 2019 e Companhia Hipotecaria Piratini – CHP emitida em dezembro de 2019, restringem o nível de endividamento da Companhia, segundo regras abaixo: A razão entre: (A) a diferença entre a Dívida Líquida e o Financiamento à Produção e (B) Patrimônio Líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 1,20 (cento e vinte centésimos). Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 31 de dezembro de 2019.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldos iniciais	461.834	407.970	608.660	699.814
Ingressos	242.839	267.593	274.696	335.755
Juros incorridos	41.104	52.316	52.329	76.237
Pagamentos de principal	(351.675)	(222.013)	(523.746)	(435.894)
Modificação de débito (*) – nota 20	(2.612)	-	(2.612)	-
Juros pagos	(50.377)	(44.032)	(61.017)	(67.252)
Saldos finais	341.113	461.834	348.310	608.660

(*) no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia avaliou os efeitos do NBC TG 48 (IFRS 9) e reconheceu uma redução de juros no montante de R\$2.612, decorrente a substituição da 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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2020	-	133.550	-	227.972
2021	89.582	104.150	90.793	110.924
2022	59.290	72.175	60.210	74.251
2023	48.600	19.986	49.365	20.695
2024	35.958	-	36.510	553
Após 2024	-	-	469	458
	233.430	329.861	237.347	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	
	31/12/2019	31/12/2018
Circulante:		
Aquisição normal	3	1.376
Permuta financeira	53.682	51.762
	<u>53.685</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	
	31/12/2019	31/12/2018
Permutas físicas - empreendimentos não lançados	7.200	21.087
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	-	1.343
Recebimentos superiores à apuração imobiliária - empreendimentos lançados	-	10.571
	<u>7.200</u>	<u>33.001</u>
Circulante	7.200	26.441
Não circulante	-	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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	Consolidado			
	Saldo em 31/12/2018	Constituições no exercício	Baixas por reversão/pagamento	Saldo em 31/12/2019
Cíveis	126.531	110.753	(116.249)	121.035
Tributárias	1.905	86	-	1.991
Trabalhistas	17.650	15.028	(11.727)	20.951
	<u>146.086</u>	<u>125.867</u>	<u>(127.976)</u>	<u>143.977</u>

	Consolidado			
	Saldo em 31/12/2017	Constituições no exercício	Baixas por reversão/pagamento	Saldo em 31/12/2018

Notas Explicativas

Cíveis	125.858	50.008	(49.335)	126.531
Tributárias	1.777	128	-	1.905
Trabalhistas	21.908	14.722	(18.980)	17.650
	<u>149.543</u>	<u>64.858</u>	<u>(68.315)</u>	<u>146.086</u>

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 2.472 ações cíveis em andamento, dessas ações, 187 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 2.285 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\$121.035 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$28.568 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 31 de dezembro 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\$9.110, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$6.754 (R\$15.775 e 7.406 respectivamente em 31 de dezembro de 2018), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$1.991 (R\$1.905 em 31 de dezembro de 2018).

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas eram rés em 778 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$52.381 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$40.478 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, 674 (o que representa 86,63%) 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 31 de dezembro de 2019, de R\$20.951 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.

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

Notas Explicativas

de R\$8.985 sendo R\$5.551 no passivo circulante e R\$3.434 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\$561 (R\$7.859 em 31 de dezembro de 2018) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	2.410	2.060
Imposto de renda e contribuição social	2.359	2.004
	<u>4.769</u>	<u>4.064</u>
Circulante	3.565	3.799
Não circulante	1.204	265

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

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	365.965	296.895
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(420)	4.226
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(5.243)	(9.464)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a)	<u>(5.663)</u>	<u>(5.238)</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 1,55% e 1,76%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(257.919)	(277.052)
Alíquota - 34%	87.692	94.198
Efeitos tributários de (exclusões) adições:		
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(69.367)	(15.650)
Sobre receitas não tributáveis (d)	40.337	3.456
Sobre equivalência patrimonial	(38.131)	(53.650)
Crédito fiscal não contabilizado (b)	<u>20.531</u>	<u>28.354</u>

(b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem,

Notas Explicativas

substancialmente, na participação em outras sociedades ("holding"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais de R\$1.581 bilhão, até de 31 de dezembro de 2019 (sendo R\$1.487 bilhão até 31 de dezembro de 2018) e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro.

- (c) Os principais itens de efeitos tributários de despesas não dedutíveis, quando aplicável, são: provisão para créditos com perda esperada, amortização de remensuração de investimentos e provisão de PLR da Administração e Diretoria.
- (d) Referem-se a efeitos de receitas não tributáveis decorrente da remensuração de investimento e reconhecimento para perda com parceiro em negócio.

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possui empreendimentos em construção, tendo todos seus empreendimentos classificados na linha de imóveis concluídos. Dessa forma essa nota não é aplicável para este exercício.

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 31 de dezembro 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 nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

Acionista	31/12/2019		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
	<u>736.192.307</u>	<u>100,0</u>	<u>331.192.307</u>	<u>100,0</u>

(*) apresentado na rubrica de outros acionistas em 31 de dezembro de 2019.

O capital social autorizado é de 800.000.000 de ações.

b) Gastos com emissão de ações

Do montante de R\$39.682, 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\$19.025 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da oferta de novas ações realizada em 05 de julho de 2019 (respectivamente R\$20.657, R\$17.306, R\$2.088 e R\$1.263 em 31 de dezembro de 2018).

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

Notas Explicativas

capital social. Em função dos prejuízos apurados, não houve constituição de reserva legal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

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. Em função dos prejuízos apurados, não houve proposta de dividendos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

e) Pagamento baseado em ações

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2019, tendo em vista a aprovação do Plano de Incentivo de Longo Prazo – PILP (nota nº23), a Companhia aprovou a extinção do Plano de Opção de Compra de Ações aprovado em assembleia geral extraordinária em 4 de julho 2006. Em 31 de dezembro de 2019 reconhecemos a baixa do saldo R\$9.186.

17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
<u>Receita operacional líquida</u>		
Com venda de imóveis	270.970	140.038
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	72.107	117.471
Com prestação de serviços	22.888	35.845
Ajuste a valor presente	-	50
Impostos sobre as vendas	(7.483)	(8.226)
Receita operacional líquida	<u>358.482</u>	<u>285.178</u>
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
Custo dos imóveis vendidos	(217.431)	(152.884)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(56.384)	(121.618)
Custo dos serviços prestados	(12.632)	(15.405)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	(40.530)	(32.884)
Custo das vendas e dos serviços	<u>(326.977)</u>	<u>(322.791)</u>

(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\$72.107, R\$50.243 estão contabilizados na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 5), R\$11.540 em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$10.324 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R\$117.471, R\$105.430, R\$6.355 e R\$5.686 respectivamente em 31 de dezembro de 2018). E uma reversão para distratos de clientes em "Custo das vendas e dos serviços" no montante de R\$56.384 sendo contabilizado rubrica de "Imóveis a comercializar" (conforme descrito na nota nº 6), sendo R\$121.618 respectivamente em 31 de dezembro de 2018).

18. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Publicidade e propaganda	(14.575)	(14.902)

Notas Explicativas

Depreciação e baixa de estandes de venda	(1.643)	(719)
Manutenção de estandes de venda	(1.646)	(1.900)
Comissões sobre vendas	(2.426)	(2.678)
	<u>(20.290)</u>	<u>(20.199)</u>

19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Pessoal	(13.426)	(10.757)	(21.489)	(19.073)
Ocupação	(691)	(2.098)	(1.201)	(3.119)
Utilidades e serviços	(3.607)	(4.387)	(7.790)	(8.046)
Serviços de terceiros	(3.200)	(3.508)	(7.529)	(11.131)
Consumo diversos obra	-	-	(2.359)	(1.878)
Marketing institucional	(284)	(94)	(284)	(94)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(2.600)	(2.983)	(4.143)	(4.505)
Outras despesas gerais administração	(1.447)	(1.668)	(3.026)	(2.483)
	<u>(25.255)</u>	<u>(25.495)</u>	<u>(47.821)</u>	<u>(50.329)</u>

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(66.398)	(72.253)	(56.824)	(74.893)
Modificação de débito (*) – nota 10	2.612	-	2.612	-
Despesas bancárias	(1.151)	(452)	(3.290)	(2.848)
Outras despesas financeiras	(4.538)	(5.192)	(9.008)	(9.850)
	<u>(69.475)</u>	<u>(77.897)</u>	<u>(66.510)</u>	<u>(87.591)</u>
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	11.692	4.222	12.144	4.793
Variação monetária ativa e juros (**)	-	-	(1.310)	(5.941)
Juros e atualização sobre empréstimos	6.889	15.779	8.043	17.844
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	1.671	6.453
Outras receitas financeiras	170	333	1.485	3.090
	<u>18.751</u>	<u>20.334</u>	<u>22.033</u>	<u>26.239</u>

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

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

21. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 9.c	(55.897)	(18.444)	(55.897)	(18.444)
Remensuração de investimento – nota nº 9.c	16.608	4.729	16.608	4.729
Baixa pela perda de controle (nota nº 9.c)	-	(4.729)	-	(4.729)
Baixa de imobilizado	-	(4.872)	-	(4.872)
Custo com venda de imobilizado	18	(362)	18	(362)
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(16.056)	(17.371)

Notas Explicativas

(Perda) e ganho na venda de participações societárias - nota nº 9.b (ii)	42.474	1.836	(12.446)	1.836
Gastos com prospecção de terrenos	(497)	(78)	(567)	(160)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a)	(54.061)	(2.111)	(54.061)	(2.111)
Reversão (provisão) para créditos com perda esperada	-	-	4.104	(1.642)
Provisão para perdas na realização dos estoques	-	-	(48.560)	(9.124)
(Provisões) reversão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(5.960)	(4.864)	(18.028)	(29.156)
Provisão para indenizações a clientes	-	-	(22.381)	(18.055)
Outras receitas (despesas) operacionais	3.191	2.887	3.759	3.134
	<u>(54.124)</u>	<u>(26.008)</u>	<u>(203.507)</u>	<u>(96.327)</u>

(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.

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 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de "salários a pagar e encargos a recolher" no montante de R\$3.162, sendo R\$1.973 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$118 na rubrica "Custos de Construção" e R\$1.071 na rubrica "Honorários da Administração", sendo 15 referente a complemento de PLR de 2017 (Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou provisão de PLR R\$1.476, sendo R\$674 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$59 na rubrica "Custos de Construção" e R\$743 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.

Notas Explicativas

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, conseqüentemente, 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no montante de R\$6.347, sendo R\$ 1.788 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e R\$4.559 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 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 segunda 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,

Notas Explicativas

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:

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 4.1	Nível 2	246.770	246.770	251.919	251.919	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2	Nível 2	125.386	125.386	127.633	127.633	(*)
Contas a receber – Nota 5	Nível 2	-	-	107.901	107.901	(**)
Parceiro em negócio – Nota 8	Nível 2	30.766	30.766	95.888	95.888	(**)
		<u>402.922</u>	<u>402.922</u>	<u>583.341</u>	<u>583.341</u>	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos – Nota 10	Nível 2	271.883	271.883	279.080	279.080	(**)
Debêntures – Nota 10 (i)	Nível 2	69.230	69.230	69.230	69.230	(**)
Fornecedores	Nível 2	1.555	1.555	11.761	11.761	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 11	Nível 2	-	-	53.685	53.685	(**)
Parceiro em negócio – Nota 8	Nível 2	-	-	25.578	25.578	(**)
		<u>342.668</u>	<u>342.668</u>	<u>439.334</u>	<u>439.334</u>	

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

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:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- 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).
- Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro 2018, os únicos instrumentos

Notas Explicativas

contabilizados a valor justo, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujo os ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos.

c) 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 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 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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	CDI	4,50%	3,38%	2,25%
Posição em 31/12/2019 = R\$373.992 (*)		16.830	12.641	8.415

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2019.

Notas Explicativas

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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 31/12/2019 = R\$144.763 (i)	IPCA	3,77% 5.458	4,71% 6.818	5,66% 8.194
Debêntures Posição em 31/12/2019 = R\$69.230 (i)	CDI	4,50% 3.115	5,63% 3.898	6,75% 4.673
CCBs Posição em 31/12/2019 = R\$115.100 (i)	CDI	4,50% 5.180	5,63% 6.480	6,75% 7.769
Títulos Securitizados Posição em 31/12/2019 = R\$19.217(ii)	IPCA	3,77% 724	4,71% 905	5,66% 1.088
			14.477	18.101
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	18.101
			724	1.088
			14.477	

Notas Explicativas

constituídos como dívida na rubrica "Empréstimos e financiamentos" (nota explicativa nº 10):

Ano	31/12/2019	31/12/2018
2019	-	26.642
2020	15.300	17.244
Após 2021	3.917	3.735
	<u>19.217</u>	<u>47.621</u>

27. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras do pronunciamento técnico NBC TG 22 (IFRS 8). Por esse motivo, não estão 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.

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 exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo do exercício	(257.919)	(277.052)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	517.603	329.377
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	<u>(0,49830)</u>	<u>(0,84114)</u>

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o cálculo do resultado por ação básico e diluído mantem-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do exercício.

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

(a) Pré-pagamento de cédula de crédito bancário – (CCB)

Em linha com à estratégia de melhoria na estrutura do seu capital, em 03 de fevereiro de 2020, a Companhia efetuou o pré-pagamento de dois contratos de Cédula de Crédito Bancário - (CCB), com saldo devedor de R\$34.808 e R\$15.040. Estas CCBs foram contratadas em 22 de março de 2013 com o Banco Capitania, nos montantes iniciais de R\$87.500 e R\$37.500, com encargos de 9,25% e 11,76% a.a., acrescidos do índice IPCA e com vencimento em 22 de setembro de 2021.

(b) Coronavírus COVID-19

Até a data de divulgação desse material, não houve impactos do surto de Coronavírus na operação da Companhia. No entanto, ciente de seu papel social, a Companhia já tomou medidas para proteger seus colaboradores, bem como para ajudar o Brasil a lidar com o assunto. Além de campanhas de conscientização sobre ações mitigadoras da transmissão (higienização frequente, evitar contatos, minimizar o número de reuniões presenciais, entre outras), colocamos preventivamente os colaboradores administrativos em trabalho à distância (*home office*). A Companhia seguirá acompanhando a evolução das ações necessárias junto ao Ministério da Saúde e entidades de classe. Neste momento há uma

Notas Explicativas

forte volatilidade do valor das ações da Companhia negociadas em bolsa como reflexo da preocupação global sobre esta pandemia e seus desdobramentos. A Administração entende neste momento que as projeções utilizadas na análise de realização de seus ativos não devem sofrer mudanças significativas em função desse evento e mantém as premissas utilizadas.

(c) Agrupamento de ações

Em 18 de março de 2020, a Companhia propôs grupamento da totalidade das 736.192.307 (setecentas e trinta e seis milhões, cento e noventa e duas mil, trezentas e sete) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia, na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação, sem modificação do capital social, nos termos do art. 12 da Lei das S.A.. Depois da consumação da operação proposta, o capital social da Companhia permanecerá no montante de R\$1.868.315, mas passará a ser dividido em 73.613.230 (setenta e três milhões, seiscentas e treze mil, duzentas e trinta) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal. Se aprovada esta proposta pela Assembleia Geral Extraordinária, o prejuízo por ação básico e diluído seria como segue:

	<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2019</u>
Prejuízo do exercício	(257.919)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	<u>51.760</u>
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	<u><u>(4,9830)</u></u>

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 DATA BASE 31/12/2019**

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 DATA BASE 31/12/2018

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 31/12/2019

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

¹ Fundos administrados pela instituição

Outras Informações Que A Companhia Entenda Relevantes

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA) ATÉ O NÍVEL DA							
Denominação: JAR Participações Ltda.				DATA BASE 31/12/2019			
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 do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Tecnisa S.A.

São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tecnisa S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 3.11, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade e por suas controladas e investidas, 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa nº 3.22, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 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 (R1) - Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

- Reconhecimento de receita e provisão para distratos

Conforme mencionado na nota explicativa 17, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, do total de R\$358.582 mil de receita operacional líquida consolidada, o montante de R\$270.970 mil advém da receita com venda de imóveis, a qual é registrada quando há a transferência do controle do bem ao longo do tempo em que a construção avança (over time method). Para as unidades imobiliárias vendidas, cujo empreendimento encontra-se em andamento, a apropriação da receita ao resultado se dá considerando o percentual de execução ou percentual de conclusão de cada empreendimento (percentage of completion – PoC), conforme prática contábil da Companhia, descrita na nota explicativa 3.11. Adicionalmente, na ocorrência de rescisões contratuais, denominadas como “distratos”, a receita, além dos respectivos custos e despesas que haviam sido reconhecidos originalmente, são revertidos. Para as unidades imobiliárias vendidas, sobre as quais há risco de inadimplemento, mas não houve de fato o distrato, a Companhia constitui provisão para distratos com base em seu histórico e expectativas. Essas mesmas práticas contábeis são adotadas pelas empresas controladas e controladas em conjunto. Para as vendas de unidades concluídas, o reconhecimento da receita é feito com base na transferência de controle das unidades imobiliárias para os clientes.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação à receita operacional líquida, ao prejuízo operacional e prejuízo do exercício, considerando os efeitos decorrentes dos resultados de equivalência patrimonial sobre as empresas controladas em conjunto, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da provisão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, das estimativas para a determinação da provisão para distrato, dos potenciais impactos sobre as unidades em estoques tendo em vista as margens apuradas em relação àquelas originalmente previstas, aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, no não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos nas estimativas utilizadas na provisão para distrato, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

No que diz respeito ao reconhecimento da receita da Companhia e das controladas e controlas em conjunto, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado ao reconhecimento da receita, incluindo aqueles relacionados ao cumprimento das performances contratuais, bem como sobre os controles relacionados ao orçamento das obras e custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas para auxiliar na análise e revisão da metodologia, critérios e adequação do custo previsto para a conclusão das obras; (c) testes, em base amostral, na documentação existente, principalmente nos contratos de compra e venda e nos custos incorridos com o objetivo de avaliar a integridade e a exatidão das receitas e custos incorridos; (d) avaliação das estimativas do custo a incorrer, aprovadas pelo departamento de engenharia, e correlação com os valores considerados nos cálculos para a determinação do valor de receita a ser reconhecida; e, (e) realizamos procedimentos substantivos analíticos sobre a receita em relação às vendas realizadas durante o ano e a correlação com os valores recebidos.

No que diz respeito à provisão para distratos, nossos procedimentos incluíram, dentre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado à apuração da provisão para distratos e, desconhecimento da receita e custos, quando aplicável; (b) avaliação dos critérios utilizados na análise de crédito quando da venda do imóvel, incluindo o cumprimento das performances contratuais, e o acompanhamento das avaliações subsequentes, incluindo distratos ocorridos ou previstos; (c) análise das premissas utilizadas pela administração para cálculo da provisão de distratos, incluindo a inadimplência, pedidos existentes de cancelamentos de vendas e distratos subsequentes em relação aos valores registrados contabilmente; (d) envio de cartas de circularização de advogados externos da Companhia e análise das causas relacionados a distratos em relação aos valores de provisão; e (e) realização de procedimentos substantivos analíticos sobre a provisão para distrato em relação à receita originalmente registrada e estornada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 3.11, 5, 6 e 17, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

- Análise de recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar

Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2019, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$396.403 mil, representando 23% do total do ativo consolidado. O saldo corresponde a imóveis concluídos e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A administração avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado. Caso o valor recuperável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos ao resultado do exercício no caso de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração, na determinação das bases comparativas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação das premissas utilizadas pela administração para o teste de recuperabilidade dos valores dos imóveis a comercializar; (b) análise da melhor estimativa dos preços de venda dos imóveis a comercializar e dos comparativos de mercado para os terrenos, utilizados pela administração, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (c) análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos; e, (d) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de projetos comparáveis nas respectivas regiões.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 18 de março de 2020.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo

Contador CRC-1SP221749/O-0

Pareceres E Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Tecnisa S.A. (CNPJ nº 08.065.557/0001-12), no desempenho de suas atribuições legais e estatutárias, procedeu ao exame (i) das contas dos administradores e do Relatório da Administração referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019; (ii) das Demonstrações Financeiras, acompanhadas do relatório do auditor independente apresentada pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, e (iii) da proposta da administração da Companhia para a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Nossos exames foram conduzidos de acordo com as disposições legais e compreenderam: (a) análise dos documentos acima mencionados; (b) acompanhamento dos trabalhos realizados pelos auditores independentes; e (c) discussões sobre atos e transações relevantes.

Com base em nossos exames e nas informações e esclarecimentos recebidos, o Conselho Fiscal é de parecer que as contas dos administradores e o Relatório de Administração e as Demonstrações Financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente e a proposta da administração da Companhia para a destinação do resultado acima mencionados estão aptos a serem submetidos à apreciação da Assembleia Geral de Acionistas da Companhia.

São Paulo, 18 de março de 2020.

LUCIANO DOUGLAS COLAUTO

RICARDO SCALZO

JOÃO VICENTE SILVA MACHADO

Pareceres E Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, Previsto em Regulamentação Específica da Cvm)

RELATÓRIO RESUMIDO DAS ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA PARA O EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 1º TRIMESTRE DE 2020

Conforme Regimento Interno do Comitê de Auditoria da Tecnisa S.A. ("Companhia") ("Comitê"), e em observância à instrução CVM no 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, os membros do Comitê vêm apresentar seu Relatório Anual Resumido referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

1. HISTÓRICO E COMPOSIÇÃO:

O Comitê teve sua constituição aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de setembro de 2019 com o início das atividades em 1º de outubro de 2019.

O Comitê é órgão colegiado, de funcionamento permanente, vinculado diretamente ao Conselho, que tem por finalidade assessorá-lo no monitoramento e controle de qualidade das demonstrações e informações financeiras, no gerenciamento de riscos e estratégias a serem adotadas pela Companhia e nos controles internos, a fim de conferir maior confiabilidade das informações e proteção da Companhia, e contribuir com a eficiência e qualidade das decisões do Conselho em relação aos assuntos relacionados à sua área de atuação.

Sua composição é de 3 (três) membros, sendo: (i) ao menos 1 (um) membro independente do Conselho da Companhia; (ii) ao menos 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação aplicável; e (iii) a maioria dos membros deverá ser independente. As características poderão ser acumuladas por um mesmo membro.

2. ATIVIDADES DO COMITÊ NO PERÍODO:

O Comitê realizou três reuniões em 2019 e três reuniões no primeiro trimestre de 2020 nas quais houve a participação da Auditoria Independente e a dos Auditores Internos. O Comitê se reuniu com as áreas de Tecnologia da Informação, Jurídica, Relação com os Investidores e Contabilidade e também aprovou sua agenda temática rotativa com o objetivo de avaliar regularmente todas as áreas e assuntos pertinentes ao seu escopo de atuação. Foram analisadas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, assim como examinados e aprovados o Relatório do Comitê de Auditoria relativo às atividades desenvolvidas.

3. TEMAS DISCUTIDOS:

Auditoria independente:

(i) A auditoria independente apresentou a agenda, escopo e estratégia geral do trabalho de auditoria e apresentou a avaliação do 3º e 4º trimestre de 2019.

(ii) Os Auditores também apresentaram o parecer, sem qualificação, e os PAAS referentes às Demonstrações Financeiras do exercício social de 2019, o qual foi discutido com o comitê;

(iii) Foi avaliada a política de contratação de serviços extras junto aos Auditores Independentes não relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

O Comitê mantém com os auditores externos um canal de comunicação para discussão dos resultados de seus trabalhos e de aspectos contábeis relevantes, tendo avaliado como satisfatórios o volume e a qualidade das informações fornecidas pelos auditores externos sobre os trabalhos que suportam sua opinião acerca da integridade das demonstrações financeiras. Não foram identificadas situações que pudessem afetar a objetividade e a independência dos auditores externos.

Auditoria interna:

A auditoria interna, nas reuniões junto ao comitê, apresentou o histórico dos trabalhos realizados na Companhia, os resultados de 2019 e o escopo para o ano de 2020 em alinhamento à mitigação dos riscos corporativos.

O Comitê de Auditoria acompanhou o processo de auditoria interna por meio de reuniões periódicas, onde foi discutido o histórico dos trabalhos, os resultados de 2019 e o planejamento e escopo para o ano de 2020. O Comitê avaliou como adequada a cobertura e a qualidade dos trabalhos realizados pela Auditoria Interna, que não revelaram a existência de riscos residuais significativos que possam afetar a solidez e a continuidade das operações da Companhia.

Controles internos e gestão de riscos corporativos:

O Comitê de Auditoria se reuniu com a Auditoria Interna, as áreas de Tecnologia da Informação e Jurídica para debater sobre os controles internos e os riscos corporativos, bem como sobre as ações em andamento para mitigação de eventuais riscos detectados. O Comitê de Auditoria avaliou a Remuneração da Administração e seu alinhamento com os objetivos de curto e longo prazo da Companhia.

O comitê discutiu a proposta do Regimento do Comitê Executivo de Gerenciamento de Riscos, o qual foi submetido ao Conselho de Administração para apreciação.

O Comitê acompanhou os esforços da Administração da Companhia para o desenvolvimento do seu modelo de gestão de riscos, que deverá resultar em melhores controles na gestão integrada dos negócios. O Comitê de Auditoria, com base nas informações trazidas ao seu conhecimento, registra como positivos os esforços desenvolvidos com vistas a garantir a efetividade dos sistemas de controle interno e de gerenciamento colocados em prática pela Administração.

Disponibilidade de informações:

O comitê de auditoria avaliou junto às áreas de Relações com Investidores e Contabilidade o processo de encerramento das demonstrações financeiras trimestrais e anuais, incluindo a preparação dos balancetes e balanços individuais e consolidados e respectivas notas explicativas e relatórios do desempenho publicados bem como o trabalho realizado antes de cada divulgação aos acionistas incluindo cronograma e premissas utilizadas.

4. PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 18 de março de 2020.

Membros:

Andriei José Beber

Coordenador do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

Ricardo Barbosa Leonardos

Membro do Comitê de Auditoria e Presidente do Conselho de Administração

Maria Helena Pettersson

Membro especialista do Comitê de Auditoria

Pareceres E Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se Houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou Não)

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 18 de março de 2020.

Andriei José Beber

Coordenador do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

Ricardo Barbosa Leonardos

Membro do Comitê de Auditoria e Presidente do Conselho de Administração

Maria Helena Pettersson

Membro especialista do Comitê de Auditoria

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, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro 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, 18 de março de 2020.

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, Itaim Bibi, 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 parecer dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro 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, 18 de março de 2020.

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