

São Paulo, 09 de maio de 2019.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A. – 1T19.

TECNISA reduz prejuízo para R\$ 2 milhões no trimestre, melhor resultado dos últimos 3 anos. Geração de caixa ajustada atinge R\$ 101 milhões no 1T19. Dívida líquida reduz 14% para R\$ 451 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 primeiro trimestre de 2019 (1T19), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

DESTAQUES

- ▶ A TECNISA, em linha com a estratégia de monetização de ativos, manteve o foco na comercialização de estoques, não realizando **Lançamentos** no 1T19. Como evento subsequente, em 3 de maio de 2019 foi realizado o lançamento do projeto Araribá Home Resort, com um VGV total de R\$ 118 milhões, sendo R\$ 24 milhões parte Tecnisa. Na primeira semana foram comercializadas 50% das unidades do empreendimento.
- ▶ As **Vendas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 108 milhões no trimestre, redução de 28% em relação ao 1T18 e de 12% em relação ao 4T18. A velocidade de vendas, medida pelo indicador de **Venda sobre Oferta** (“VSO”) **Bruta**, atingiu **13%** no 1T19, velocidade expressiva, ainda mais considerando que 96% das vendas do trimestre foram de unidades concluídas.
- ▶ Os **Distratos** no período somaram R\$ 12 milhões, redução de 81% em relação ao 1T18 e de 47% sobre o 4T18, reforçando a forte tendência de queda no volume de rescisões. Como resultado, a Provisão para Distratos encerrou o 1T19 com um VGV de R\$ 162 milhões, queda de 52% em relação ao 1T18 e de 12% sobre o 4T18.
- ▶ Dessa forma, as **Vendas Líquidas**, parte TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram **R\$ 95 milhões** no 1T19, com **VSO Líquida** de **11%**, que se compara a Vendas Líquidas de R\$ 84 milhões no 1T18 e de R\$ 98 milhões no 4T18.
- ▶ A **Receita Líquida** atingiu R\$ 112 milhões no 1T19, crescimento de 90% em relação ao 1T18, resultado, majoritariamente, do menor volume de distratos no período e da alienação de um terreno em Guarulhos por R\$ 60 milhões.
- ▶ No 1T19, as **Despesas Gerais e Administrativas** alcançaram **R\$ 14 milhões**, menor valor para um trimestre desde 2007, representando uma redução de 6% sobre os R\$ 15 milhões reportados no 1T18 e também no 4T18.
- ▶ A variação da dívida líquida no 1T19 resultou em uma geração de caixa de R\$ 73 milhões. Caso seja considerada a variação de -R\$ 27 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial, a Geração de Caixa Total Ajustada resultaria em R\$ 101 milhões.
- ▶ A TECNISA encerrou o 1T19 com um **prejuízo de R\$ 2 milhões**, que se compara a uma perda de R\$ 54 milhões no 1T18 e perda de R\$ 64 milhões no 4T18, melhora essa justificada [i] pelo trabalho de racionalização de despesas realizada pela Administração nos últimos anos; [ii] pelo bom desempenho de vendas no projeto Jardim das Perdizes, que contribuiu para o aprimoramento do resultado de equivalência patrimonial; bem como [iii] pelo lucro consolidado de R\$ 31 milhões com a venda do terreno de Guarulhos e do Mall do Jardim das Perdizes.
- ▶ No 1T19 foi distribuído R\$ 29 milhões em dividendos da SPE Windsor, detentora do bairro planejado Jardim das Perdizes, dos quais R\$ 17 milhões parte TECNISA, reforçando a posição de caixa da Companhia. Apesar da distribuição de dividendos, a SPE Windsor virou o trimestre com uma dívida líquida de apenas R\$ 1 milhão.

SUMÁRIO

1. TECNISA EM NÚMEROS	3
2. DADOS OPERACIONAIS	4
LANÇAMENTOS	4
VENDAS CONTRATADAS	4
TECNISA VENDAS	6
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)	6
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	7
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	8
REPASSE DE UNIDADES	10
3. DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	11
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	11
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	11
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	12
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA	13
RESULTADOS A APROPRIAR	14
DESPESAS COM VENDAS	14
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	15
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	15
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	16
EBITDA	16
RESULTADO FINANCEIRO	17
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	18
RESULTADO LÍQUIDO	18
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO	18
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	20
4. PRÊMIOS E RECONHECIMENTOS	22
5. TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 1T19	22
6. CONTATO RI	22
7. ANEXOS	23
ANEXO 1 - DRE – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)	23
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)	24
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA – TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)	26

TECNISA EM NÚMEROS

Vendas Contratadas	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Unidades vendidas	241	253	-4,7%	364	-33,8%
Área útil comercializada (m²)	30.636	26.466	15,8%	28.182	8,7%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	150.350	132.473	13,5%	132.715	13,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	95.224	84.303	13,0%	98.049	-2,9%
Banco de Terrenos	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.258	7.102	-11,9%	6.659	-6,0%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	3.920	4.953	-20,9%	4.321	-9,3%
Indicadores Financeiros	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Receita operacional líquida	112.428	59.150	90,1%	77.128	45,8%
Lucro bruto ajustado	47.943	14.767	224,7%	14.170	238,3%
Margem bruta ajustada (%)	42,6%	25,0%	17,7 p.p.	18,4%	24,3 p.p.
EBITDA ajustado	21.342	(23.693)	-190,1%	(34.749)	-161,4%
Margem EBITDA ajustada (%)	19,0%	-40,1%	59,0 p.p.	-45,1%	64,0 p.p.
Lucro líquido do período	(2.098)	(53.672)	-96,1%	(64.187)	-96,7%
Margem líquida (%)	-1,9%	-90,7%	88,9 p.p.	-83,2%	81,4 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,0063)	(0,1621)	-96,1%	(0,1938)	-96,7%
Receita líquida a apropriar	8.741	42.956	-79,7%	17.051	-48,7%
Lucro bruto a apropriar	2.574	12.430	-79,3%	5.106	-49,6%
Margem bruta a apropriar (%)	29,5%	28,9%	0,5 p.p.	29,9%	-0,5 p.p.
Endividamento	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	780.881	1.010.290	-22,7%	782.508	-0,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	6.065	11.173	-45,7%	14.536	-58,3%
Títulos e Valores Mobiliários	95.550	65.247	46,4%	69.579	37,3%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	101.615	76.420	33,0%	84.115	20,8%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(41.229)	(13.890)	196,8%	(47.621)	-13,4%
(-) Debêntures	(111.815)	(69.813)	60,2%	(120.666)	-7,3%
(-) Outras dívidas corporativas	(291.383)	(338.495)	-13,9%	(319.143)	-8,7%
Endividamento líquido (ex-SFH)	(342.812)	(345.778)	-0,9%	(403.315)	-15,0%
Endividamento líquido (ex-SFH) / Patrim. líquido	-43,9%	-34,2%	-9,7 p.p.	-51,5%	7,6 p.p.
(-) Financiamento à produção	(108.327)	(227.765)	-52,4%	(121.230)	-10,6%
Endividamento líquido	(451.139)	(573.543)	-21,3%	(524.545)	-14,0%
Endividamento líquido / Patrim. líquido	-57,8%	-56,8%	-1,0 p.p.	-67,0%	9,3 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	73.406	39.509	85,8%	(9.199)	-898,0%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	100.852	60.266	67,3%	9.181	998,5%

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

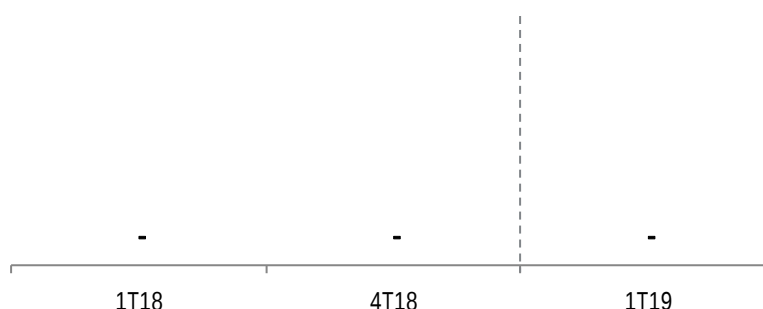
² Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida.

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

Em linha com a estratégia de monetização de ativos, a TECNISA optou por não realizar **Lançamentos** em 1T19, mantendo o foco na comercialização dos estoques e outros ativos. Como evento subsequente, em 3 de maio de 2019 foi realizado o lançamento do projeto Araribá Home Resort, com um VGV total de R\$ 118 milhões, sendo R\$ 24 milhões parte Tecnisa. Na primeira semana foram comercializadas 50% das unidades do empreendimento.

Lançamentos (% TECNISA) (R\$ milhões)



Lançamentos	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Empreendimentos lançados	-	-	n.a.	-	n.a.
Unidades lançadas	-	-	n.a.	-	n.a.
Área útil lançada (m²)	-	-	n.a.	-	n.a.
VGV lançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	-	n.a.
VGV lançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	-	n.a.

VENDAS CONTRATADAS

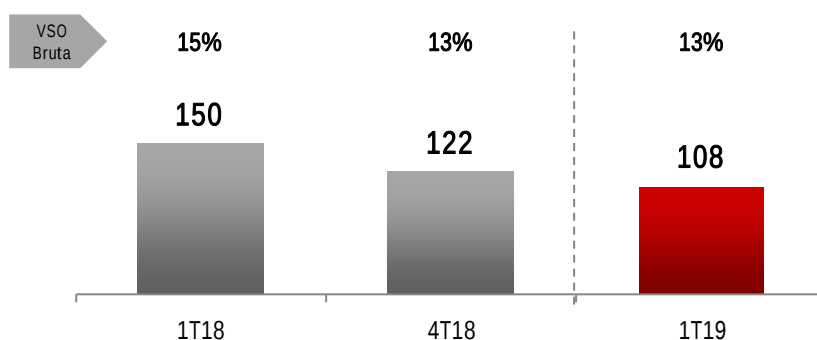
As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 108 milhões no trimestre, redução de 28% em relação ao 1T18 e de 12% em relação ao 4T18. Destaque para a maior participação do projeto Jardim das Perdizes no mix de vendas realizadas no período, o que contribuiu para o resultado positivo da rubrica Equivalencia Patrimonial, em parte ajudado pela venda do Centro Comercial (*Mall*) do projeto Time, por R\$ 21 milhões recebidos à vista, sendo 57,5% referentes à participação Tecnisa. A velocidade de vendas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO")³ Bruta**, atingiu 13% no 1T19, velocidade expressiva, ainda mais considerando que 96% das vendas foram de unidades concluídas.

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

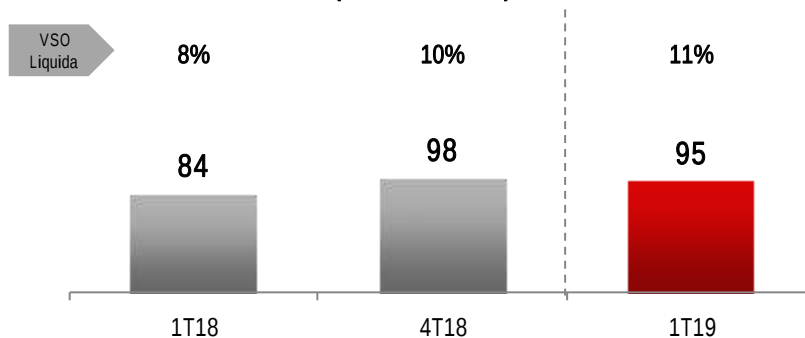
Os **Distratos** somaram R\$ 12 milhões, representando uma redução de 81% em relação ao 1T18 e de 47% em relação ao 4T18, reforçando a tendência de queda no volume de rescisões de clientes. Como resultado, a Provisão para Distratos no 1T19 totalizou R\$ 162 milhões, uma queda de 52% em relação ao 1T18 e de 12% em relação ao 4T18. Cabe ressaltar que as unidades distratadas retornam para o estoque para serem revendidas.

As **Vendas Contratadas Líquidas**, parcela TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram R\$ 95 milhões no 1T19, aumento de 13% em relação ao 1T18 e redução de 3% sobre o 4T18, com uma **VSO Líquida** de 11%.

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



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



Breakdown da Venda Contratada Líquida (R\$ milhões)

1T19	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	4	0	4
Concluídos	103	-12	91
Total	108	-12	95

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

Vendas Contratadas	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	107.654	149.858	-28,2%	121.687	-11,5%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(12.430)	(65.556)	-81,0%	(23.638)	-47,4%
Unidades vendidas	241	253	-4,7%	364	-33,8%
Área útil comercializada (m²)	30.636	26.466	15,8%	28.182	8,7%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	150.350	132.473	13,5%	132.715	13,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	95.224	84.303	13,0%	98.049	-2,9%
Unidades vendidas - Premium	184	154	19,5%	164	12,2%
Área útil comercializada (m²) - Premium	27.662	20.519	34,8%	16.377	68,9%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Premium	136.861	104.748	30,7%	84.170	62,6%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Premium	84.083	58.751	43,1%	56.199	49,6%
Unidades vendidas - Flex	57	99	-42,4%	200	-71,5%
Área útil comercializada (m²) - Flex	2.973	5.947	-50,0%	11.805	-74,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Flex	13.488	27.725	-51,3%	48.545	-72,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Flex	11.141	25.552	-56,4%	41.850	-73,4%

TECNISA VENDAS

A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 102 corretores, foi responsável por 80% 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)

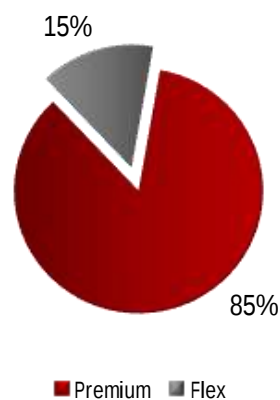
No 1T19, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R\$ 3.920 milhões, parcela TECNISA. Em linha com a estratégia da Companhia de monetização de ativos não estratégicos, no 1T19 foi realizada a alienação de 1 terreno localizado em Guarulhos, Região Metropolitana de São Paulo, por R\$ 60 milhões, cujo recebimento ocorreu à vista.

Em 31 de março de 2019, R\$ 2.131 milhões da **Carteira de Terrenos**, participação TECNISA, referiam-se a terrenos do projeto Jardim das Perdizes.

**Distribuição Geográfica
(1T19)**



**Distribuição por Segmento
(1T19)**



Evolução do Landbank (R\$ Milhões)

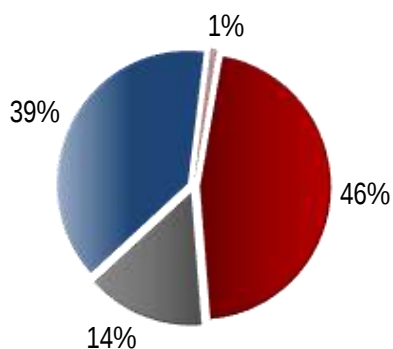


Ao final do 1T19, 75% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, havia sido adquirida em dinheiro, 17% através de permutas puras e o restante por estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

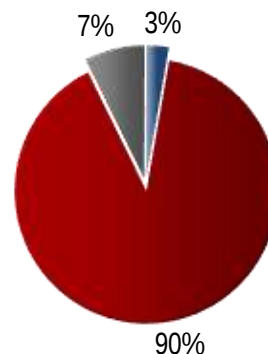
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 1T19 com R\$ 942 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 706 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 26% em relação ao 1T18 e uma queda de 16% em relação ao 4T18. O estoque de unidades concluídas representa 95% do total.

Em 31 de março de 2019, R\$ 222 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

**Distribuição Geográfica
(1T19)**


■ São Paulo ■ Paraná ■ Distrito Federal ■ Outros Estados

**Distribuição por Segmento
(1T19)**


■ Premium ■ Flex ■ Comercial

1T19	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	941,9	100,0%	706,3	100,0%	173.124,4	100,0%	1.967	100,0%
Lançamentos 2017	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2016	58,7	6,2%	52,3	7,4%	43.258	25,0%	182	9,3%
Lançamentos 2015	1,1	0,1%	0,8	0,1%	293	0,2%	6	0,3%
Lançamentos 2014	119,5	12,7%	64,8	9,2%	14.347	8,3%	204	10,4%
Lançamentos 2013	322,8	34,3%	186,5	26,4%	35.270	20,4%	264	13,4%
Lançamentos 2012	98,0	10,4%	89,7	12,7%	16.430	9,5%	293	14,9%
Lançamentos 2011	76,5	8,1%	49,2	7,0%	12.922	7,5%	101	5,1%
Lançamentos 2010	251,8	26,7%	251,5	35,6%	47.687	27,5%	892	45,3%
Lançamentos 2009	1,6	0,2%	1,6	0,2%	440	0,3%	6	0,3%
Lançamentos 2008	4,8	0,5%	4,5	0,6%	1.061	0,6%	7	0,4%
Lanç. Anteriores a 2008	7,1	0,8%	5,5	0,8%	1.415,3	0,8%	12,0	0,6%
Concluídas	890,9	94,6%	672,1	95,2%	165.084,1	95,4%	1.855	94,3%
Em construção	51,0	5,4%	34,2	4,8%	8.040,2	4,6%	112	5,7%
Obras não iniciadas	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

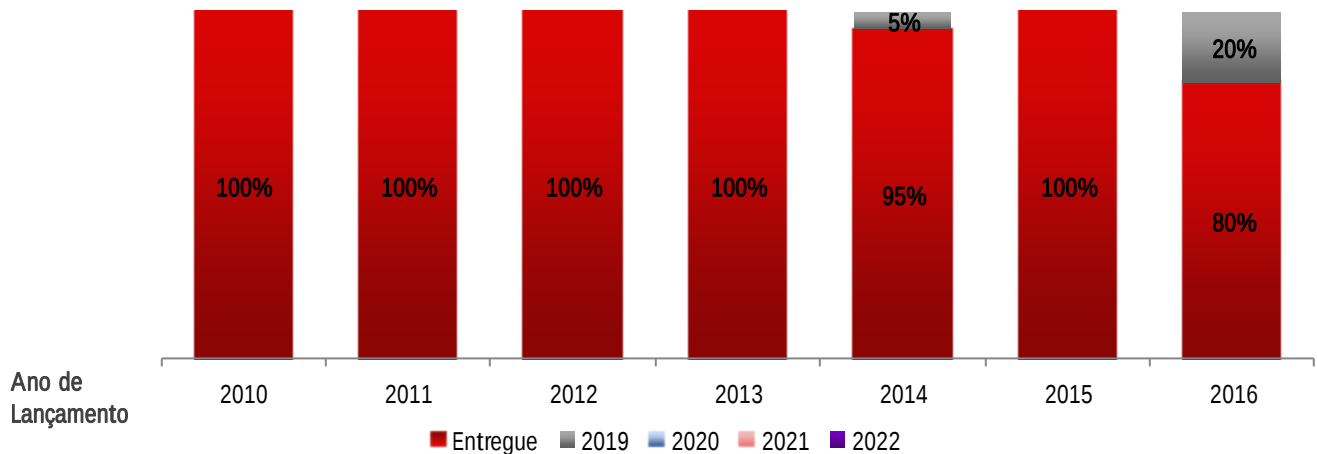
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

A Companhia **entregou** 1 empreendimento no 1T19, o residencial Arruda 168, localizado em São Paulo, estado de São Paulo, correspondendo a 12 unidades e um VGV de lançamento de R\$ 69 milhões, parte TECNISA.

Entrega de Empreendimentos	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Empreendimentos concluídos	1	-	n.a.	2	-50,0%
Unidades entregues	12	-	n.a.	1.164	-99,0%
VGV entregue (R\$ mil) - % TECNISA	69.100	-	n.a.	307.879	-77,6%

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

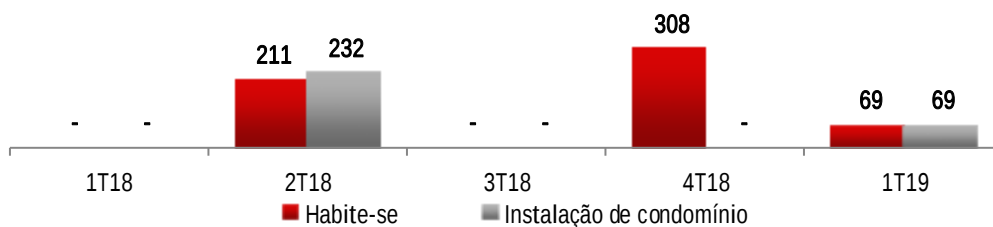
Abertura do ano de Entrega por Ano de Lançamento



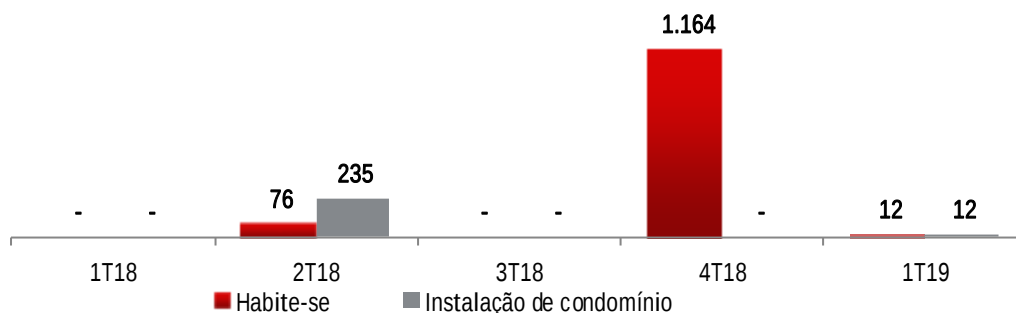
Data base de 31 de março de 2019. Para obras adiantadas/no prazo, considera-se como data de conclusão o critério de “Término Contratual”, sendo nas demais obras adotado o critério de “Habite-se”.

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

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



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



REPASSE DE UNIDADES

No 1T19 foram repassadas 316 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 89 milhões, volume 11% inferior quando comparado ao 1T18 e 12% superior ao 4T18. Quando comparado ao 1T18, o menor volume de unidades repassadas é resultado da diminuição do volume de entregas ao longo dos últimos trimestres, sendo este último consequência do baixo volume de lançamentos nos últimos 3 anos. Já a melhora no volume financeiro repassado ante o último trimestre reflete a recuperação de vendas após o ciclo eleitoral e a retomada da dotação orçamentária da Caixa Econômica Federal.

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.

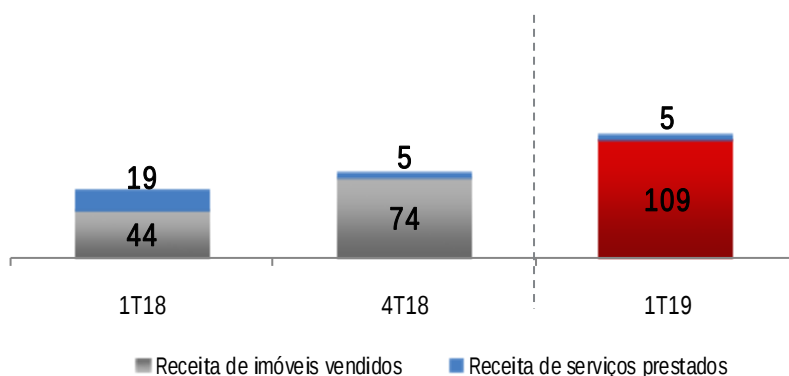
Repasso	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Unidades repassadas	316	520	-39,2%	422	-25,1%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	89.147	100.404	-11,2%	79.377	12,3%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

No 1T19 a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 114 milhões, incremento de 82% em relação ao 1T18 e acréscimo de 44% em relação ao 4T18, melhora justificada, principalmente, pela venda de um terreno de Guarulhos por R\$ 60 milhões e pelo menor volume de distratos, fatores que se sobrepuseram à menor apropriação de resultados provenientes de evolução financeira de obras. O Índice Nacional de Custo da Construção – INCC no período, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, totalizou 0,72% no 1T19, versus 0,71% no 4T18 e 0,51% no 1T18.

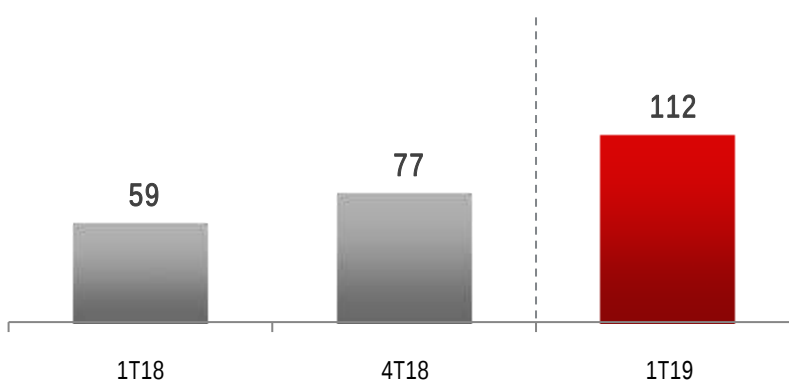
Receita Operacional Bruta (R\$ milhões)



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Líquida** no 1T19 foi de R\$ 112 milhões, crescimento de 90% em relação ao 1T18 e melhora de 46% em relação ao 4T18. Os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados no item “Receita Operacional Bruta”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 31 de março 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.

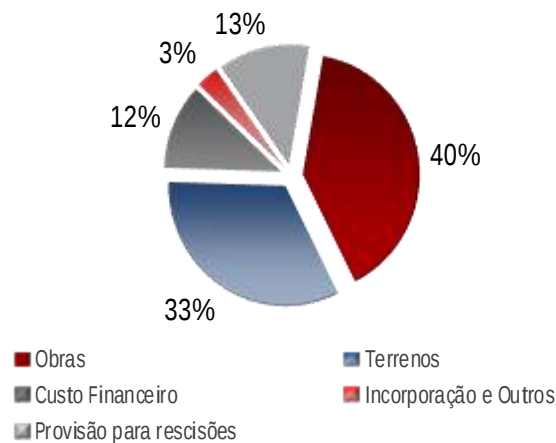
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 1T19 foi de R\$ 73 milhões, aumento de 30% quando comparado aos R\$ 56 milhões reportados no 1T18 e diminuição de 2% em relação ao 4T18. Parte relevante da variação na rubrica no 1T19 decorre de revisão no critério de contabilização da provisão para rescisões de clientes, de forma a se adequar ao disposto no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018. Anteriormente registrada na linha de Outras Receitas (Despesas) Operacionais, a provisão passou a ser apresentada diretamente em Receita Operacional e Custos dos Imóveis Vendidos. Maiores informações sobre os impactos da reapresentação estão contidas na nota explicativa 2.3.

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

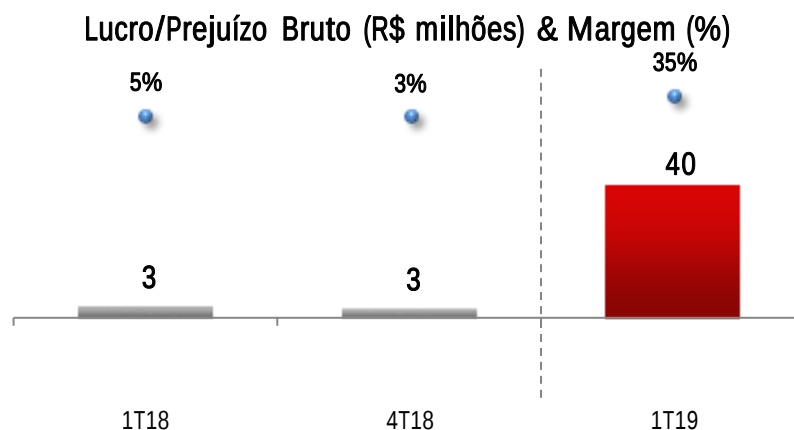
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Terrenos	(23.986)	(16.687)	43,7%	(12.968)	85,0%
Obras	(29.024)	(24.141)	20,2%	(44.597)	-34,9%
Custo Financeiro	(8.403)	(11.578)	-27,4%	(11.664)	-28,0%
Incorporação e Outros	(2.243)	(3.553)	-36,9%	(5.393)	-58,4%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(9.232)	-	n.a.	-	n.a.
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	(72.888)	(55.961)	30,2%	(74.622)	-2,3%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (1T19)



LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 1T19 totalizou um **Lucro Bruto** de R\$ 40 milhões, que se compara a um Lucro Bruto de R\$ 3 milhões registrado no 1T18 e de R\$ 3 milhões no 4T18. O resultado foi beneficiado pelo lucro de R\$ 35 milhões referente à venda do terreno de Guarulhos. A **Margem Bruta** no trimestre foi de 35%, 30 p.p. superior ao 1T18 e 32 p.p. superior ao 4T18. Além da contribuição da venda do terreno, a melhora na lucratividade é resultado do menor volume de distratos, bem como da remensuração dos custos das unidades em estoque e dos terrenos à venda realizado nos exercícios anteriores, que fez com que houvesse um melhor alinhamento do valor dos ativos da companhia às condições de demanda de mercado.



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Receita líquida	112.428	59.150	90,1%	77.128	45,8%
Lucro bruto	39.540	3.189	1139,9%	2.506	1477,8%
(+) Encargos financeiros no CIV	8.403	11.578	-27,4%	11.664	-28,0%
Lucro bruto ajustado	47.943	14.767	224,7%	14.170	238,3%
<i>Margem bruta ajustada (%)</i>	<i>42,6%</i>	<i>25,0%</i>	<i>17,7 p.p.</i>	<i>18,4%</i>	<i>24,3 p.p.</i>

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 1T19 com R\$ 9 milhões de **Receitas a Apropriar**, com **Margem Bruta a Apropriar** correspondente de 29%, após a dedução de impostos sobre vendas (PIS/COFINS), crescimento de 0,5 p.p. em relação ao 1T18 e queda de 0,5 p.p. em relação ao 4T18. Atualmente não existem obras em andamento no projeto Jardim das Perdizes e, consequentemente, **Receita e Margem Bruta a Apropriar**.

Resultado a Apropriar	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Receita de imóveis vendidos a apropriar	8.927	43.868	-79,7%	17.413	-48,7%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(186)	(912)	-79,7%	(362)	-48,7%
Receita líquida a apropriar	8.741	42.956	-79,7%	17.051	-48,7%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(6.167)	(30.526)	-79,8%	(11.945)	-48,4%
(=) Lucro bruto a apropriar	2.574	12.430	-79,3%	5.106	-49,6%
<i>Margem bruta a apropriar (%)</i>	<i>29,5%</i>	<i>28,9%</i>	<i>0,5 p.p.</i>	<i>29,9%</i>	<i>-0,5 p.p.</i>

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

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 1T19 foram de R\$ 4 milhões, representando 3% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 1T18 e no 4T18 foram de R\$ 4 milhões e R\$ 6 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.

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

Despesa Comercial	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Publicidade e Propaganda	(2.345)	(2.626)	-10,7%	(3.927)	-40,3%
Estandes de venda	(659)	(546)	20,7%	(790)	-16,6%
Comissões de vendas	(539)	(752)	-28,3%	(1.058)	-49,1%
Despesa comercial	(3.543)	(3.924)	-9,7%	(5.775)	-38,6%
<i>Despesa comercial / Vendas brutas</i>	<i>-3,3%</i>	<i>-2,6%</i>	<i>-0,7 p.p.</i>	<i>-4,7%</i>	<i>1,5 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Vendas brutas - 12M</i>	<i>-4,5%</i>	<i>-4,2%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>	<i>-4,2%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Receita líquida</i>	<i>-3,2%</i>	<i>-6,6%</i>	<i>3,5 p.p.</i>	<i>-7,5%</i>	<i>4,3 p.p.</i>

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 1T19, as **Despesas Gerais e Administrativas** alcançaram o montante de R\$ 14 milhões, menor patamar nominal desde 2007. Esse montante representa uma redução de 6% em relação aos R\$ 15 milhões registrados no 1T18 e redução de 6% em relação ao 4T18. A redução decorre, principalmente, da reavaliação de contratos de TI e prestadores de serviço e da alteração da sede da Companhia ocorrida no 3T18, fatores que refletem a continuidade dos esforços de readequação das despesas administrativas ao novo tamanho operacional da Companhia.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Pessoal	(5.090)	(4.647)	9,5%	(4.738)	7,4%
Ocupação	(281)	(789)	-64,4%	(221)	27,1%
Utilidades e serviços	(1.682)	(2.321)	-27,5%	(1.929)	-12,8%
Serviços de Terceiros	(1.985)	(2.739)	-27,5%	(2.614)	-24,1%
Marketing Institucional	(1)	-	n.a.	(7)	-85,7%
Depreciação e amortização	(1.067)	(1.238)	-13,8%	(1.046)	2,0%
Despesas gerais	(963)	(1.155)	-16,6%	(1.514)	-36,4%
Honorários da administração	(3.222)	(2.358)	36,6%	(3.090)	4,3%
Despesa administrativa	(14.291)	(15.247)	-6,3%	(15.159)	-5,7%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-13,3%</i>	<i>-10,2%</i>	<i>-3,1 p.p.</i>	<i>-12,5%</i>	<i>-0,8 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-15,0%</i>	<i>-18,1%</i>	<i>3,1 p.p.</i>	<i>-15,5%</i>	<i>0,5 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>	<i>-12,7%</i>	<i>-25,8%</i>	<i>13,1 p.p.</i>	<i>-19,7%</i>	<i>6,9 p.p.</i>

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um lucro de R\$ 11 milhões no 1T19, comparado a um lucro de R\$ 1 milhão no 1T18 e a um prejuízo de R\$ 2 milhões no 4T18. A melhora na rubrica em relação aos períodos anteriores justifica-se, majoritariamente, pela lucratividade do projeto Jardim das Perdizes, o qual vem realizando vendas com retornos atrativos.

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\$ 22 milhões no 1T19, representando - 20% da Receita Líquida, contra despesa de R\$ 22 milhões no 1T18, que representou -38% da Receita Líquida e despesa de R\$ 28 milhões no 4T18 (-36% da Receita Líquida).

A existência de **Outras Despesas Operacionais** no 1T19 foi justificada, majoritariamente, [i] pela amortização de R\$ 16 milhões da remensuração feita no 4T15 no investimento do projeto Jardim das Perdizes, resultante da venda de participação no projeto para a Hines; [ii] por gastos de R\$ 4 milhões com a manutenção de empreendimentos concluídos (IPTU e condomínio); e [iii] pelo impacto líquido negativo de R\$ 2 milhões em provisões e reversões para indenizações, contingências cíveis e trabalhistas.

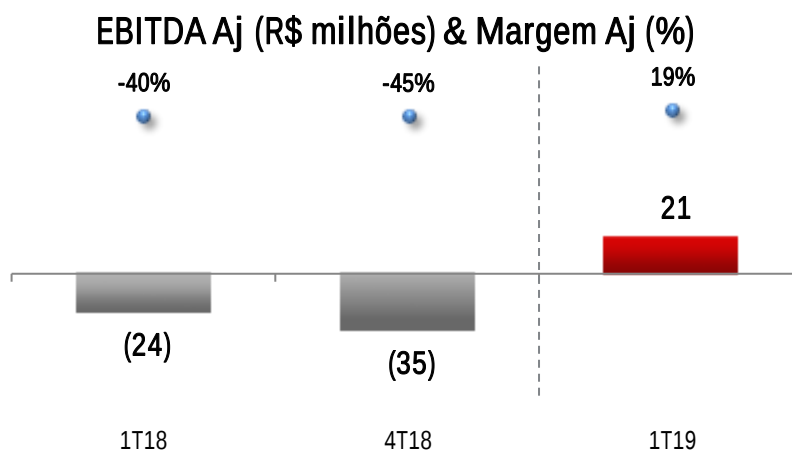
EBITDA

No 1T19 o **EBITDA**⁴ totalizou um lucro de R\$ 13 milhões, com **Margem EBITDA** de 12%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um prejuízo de R\$ 35 milhões com margem de -60% no 1T18 e prejuízo de R\$ 46 milhões com margem de -60% no 4T18. A melhora observada na rubrica é em parte explicada pela remensuração do custo dos estoques de unidades ao longo dos últimos anos.

Incorporando no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos, o **EBITDA Ajustado** totaliza um lucro de R\$ 21 milhões no 1T19, que se compara a um prejuízo de R\$ 35 milhões em 4T18.

EBITDA	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Receita líquida	112.428	59.150	90,1%	77.128	45,8%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(302)	(51.797)	-99,4%	(65.204)	-99,5%
(-) Resultado financeiro	11.292	14.474	-22,0%	16.641	-32,1%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	1.949	2.052	-5,0%	2.150	-9,3%
EBITDA	12.939	(35.271)	-136,7%	(46.413)	-127,9%
Margem EBITDA (%)	11,5%	-59,6%	71,1 p.p.	-60,2%	71,7 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	8.403	11.578	-27,4%	11.664	-28,0%
(+) Stock options	-	-	n.a.	-	n.a.
EBITDA ajustado	21.342	(23.693)	-190,1%	(34.749)	-161,4%
Margem EBITDA ajustada (%)	19,0%	-40,1%	59,0 p.p.	-45,1%	64,0 p.p.

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



RESULTADO FINANCEIRO

No 1T19 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 11 milhões, queda de 22% em relação aos -R\$ 14 milhões registrados no 1T18 e queda de 32% em relação aos -R\$ 17 milhões do 4T18.

A melhora da **Despesa Financeira** em relação ao 1T18 e ao 4T18 é consequência, principalmente, do processo de desalavancagem da Companhia, com redução do endividamento total.

Já o aumento da **Receita Financeira** relaciona-se, majoritariamente, ao maior saldo médio das aplicações financeiras no período.

Entre os indexadores utilizados para a atualização monetária, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou inflação de 0,90% no 1T19, versus 0,72% no 4T18 e 1,05% no 1T18; enquanto que o Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M totalizou deflação de 0,21% no 1T19, versus inflação de 1,92% no 4T18 e 1,73% no 1T18.

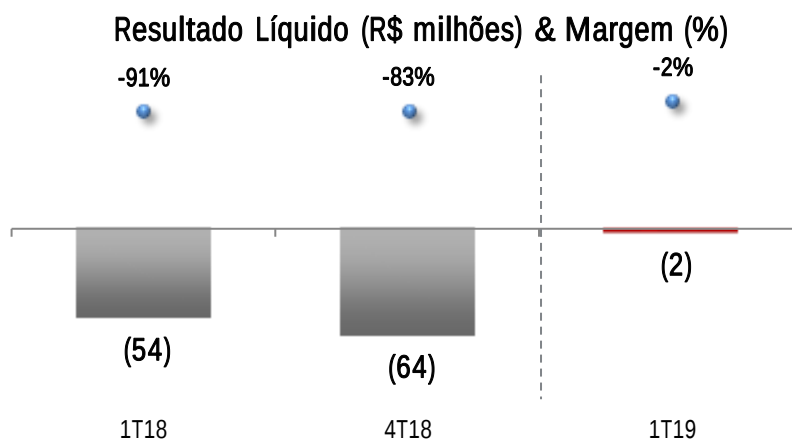
Resultado Financeiro	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Atualização monetária e juros	(16.481)	(17.751)	-7,2%	(17.297)	-4,7%
Despesas bancárias	(432)	(678)	-36,3%	(851)	-49,2%
Outras despesas financeiras	(2.835)	(1.566)	81,0%	(4.148)	-31,7%
Despesa financeira	(19.748)	(19.995)	-1,2%	(22.296)	-11,4%
Receitas de aplicações financeiras	1.412	945	49,4%	1.321	6,9%
Variação monetária ativa e juros	913	(1.468)	-162,2%	(1.230)	-174,2%
Juros e atualizações sobre empréstimos	4.906	4.007	22,4%	4.787	2,5%
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	901	620	45,3%	178	406,2%
Outras receitas financeiras	324	1.417	-77,1%	599	-45,9%
Receita financeira	8.456	5.521	53,2%	5.655	49,5%
Resultado Financeiro	(11.292)	(14.474)	-22,0%	(16.641)	-32,1%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Diferido	116	1.110	-89,5%	120	-3,3%
Do exercício	(1.438)	(4.634)	-69,0%	(1.108)	29,8%
Imposto de renda e contribuição social	(1.322)	(3.524)	-62,5%	(988)	33,8%

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 1T19 com uma perda de R\$ 2 milhões, redução de 96% em relação à perda de R\$ 54 milhões apurada no 1T18 e redução de 97% em relação à perda de R\$ 64 milhões do 4T18. Com isso, no trimestre a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de -2% versus -91% no 1T18 e -83% no 4T18. A redução expressiva do prejuízo é resultado, principalmente, [i] do trabalho de racionalização de despesas realizada pela Administração nos últimos anos; [ii] pelo bom desempenho de vendas no projeto Jardim das Perdizes, que contribuiu para o aprimoramento do resultado de equivalência patrimonial; bem como [iii] pelo lucro consolidado de R\$ 31 milhões com a venda do terreno de Guarulhos e do Mall do Jardim das Perdizes.



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A TECNISA encerrou o 1T19 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 102 milhões, volume 33% superior ao registrado no mesmo período do ano anterior e 21% superior ao registrado no 4T18. Destaque para [i] a comercialização de um terreno em Guarulhos, por R\$ 60 milhões, recebidos à vista; e [ii] pela distribuição de R\$ 29 milhões em dividendos da SPE Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., detentora do bairro planejado Jardim das Perdizes, ocorrida em março, dos quais R\$ 17 milhões parte TECNISA, reforçando a posição de caixa da Companhia.

O **Endividamento Líquido** consolidado encerrou o 1T19 em R\$ 451 milhões, redução de 21% e de 14%, respectivamente, em relação ao 1T18 e 4T18. Do **Endividamento Total**, R\$ 403 milhões correspondem a **Dívidas Corporativas**, R\$ 41 milhões a **Coobrigações** em títulos securitizados e R\$ 108 milhões correspondem a dívidas de **Financiamento à Produção**.

A variação da dívida líquida no 1T19 resultou em uma geração de caixa de R\$ 73 milhões. Caso seja considerada a variação de -R\$ 27 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial, a Geração de Caixa Total Ajustada resultaria em R\$ 101 milhões.

Dessa forma, o indicador de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido teve uma expressiva redução de 9 p.p. em relação ao 4T18, para 58%. Já o indicador de Dívida Corporativa Líquida sobre Patrimônio Líquido (que exclui os financiamentos à produção) recuou 8 p.p. quando comparado ao período anterior, encerrando o trimestre em 44%. Caso sejam excluídas as Coobrigações (as quais são auto liquidáveis com a realização dos títulos securitizados), o indicador fecharia o 1T19 em 39%.

Em 31 de março de 2019, a dívida líquida nas SPEs Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. e JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do projeto Jardim das Perdizes e consolidadas pelo método da equivalência patrimonial, totalizava R\$ 1,3 milhão (dos quais R\$ 0,7 milhão referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%), redução de 98% em relação aos R\$ 54 milhões registrados no 4T18.

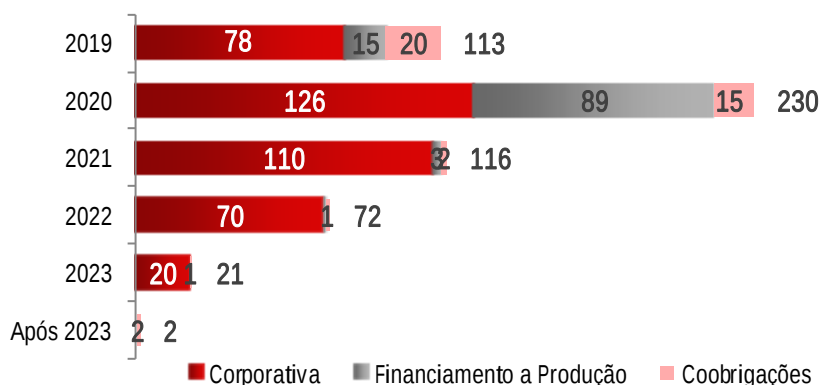
Endividamento	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	780.881	1.010.290	-22,7%	782.508	-0,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	6.065	11.173	-45,7%	14.536	-58,3%
Títulos e Valores Mobiliários	95.550	65.247	46,4%	69.579	37,3%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	101.615	76.420	33,0%	84.115	20,8%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(41.229)	(13.890)	196,8%	(47.621)	-13,4%
(-) Debêntures	(111.815)	(69.813)	60,2%	(120.666)	-7,3%
(-) Outras dívidas corporativas	(291.383)	(338.495)	-13,9%	(319.143)	-8,7%
Endividamento Líquido (ex-SFH)	(342.812)	(345.778)	-0,9%	(403.315)	-15,0%
<i>Endividamento Líquido (ex-SFH) / Patrim. Líquido</i>	<i>43,9%</i>	<i>34,2%</i>	<i>9,7 p.p.</i>	<i>51,5%</i>	<i>-7,6 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	(108.327)	(227.765)	-52,4%	(121.230)	-10,6%
Endividamento Líquido	(451.139)	(573.543)	-21,3%	(524.545)	-14,0%
<i>Endividamento Líquido / Patrim. Líquido</i>	<i>57,8%</i>	<i>56,8%</i>	<i>1,0 p.p.</i>	<i>67,0%</i>	<i>-9,3 p.p.</i>
Endividamento curto prazo	(170.368)	(193.792)	-12,1%	(173.807)	-2,0%
Endividamento longo prazo	(382.386)	(456.171)	-16,2%	(434.853)	-12,1%
Endividamento total	(552.754)	(649.963)	-15,0%	(608.660)	-9,2%
<i>Endividamento total / Patrim. Líquido</i>	<i>70,8%</i>	<i>64,3%</i>	<i>6,5 p.p.</i>	<i>77,8%</i>	<i>-7,0 p.p.</i>
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	73.406	39.509	85,8%	(9.199)	-898,0%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	100.852	60.266	67,3%	9.181	998,49%

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

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

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Cronograma de Vencimento da Dívida

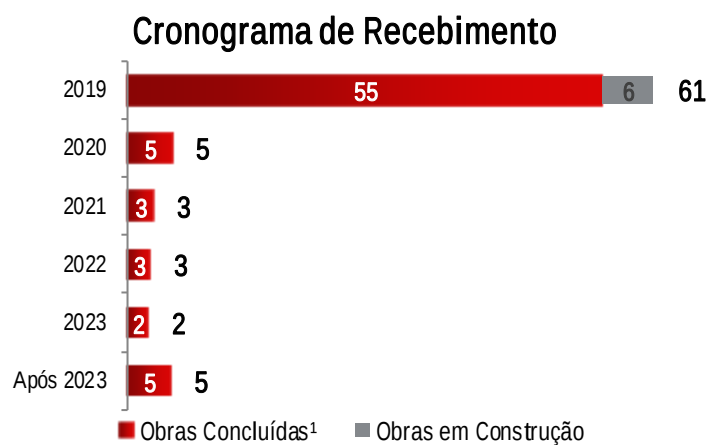


CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Em 31 de março 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\$ 42 milhões, dos quais R\$ 24 milhões referentes à participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

Contas a Receber de Clientes	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Contas a receber de clientes ("on-balance")	83.838	184.575	-54,6%	95.830	-12,5%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	-	(74)	-100,0%	-	n.a.
Provisão para créditos com perda esperada	(6.884)	(5.242)	31,3%	(6.884)	0,0%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	76.954	179.259	-57,1%	88.946	-13,5%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	1.953	24.393	-92,0%	5.500	-64,5%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	1.953	24.393	-92,0%	5.500	-64,5%
Total contas a receber de clientes	78.907	203.652	-61,3%	94.446	-16,5%

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".

PRÊMIOS E RECONHECIMENTOS

Transformação Digital

A TECNISA foi indicada e ficou em 1º lugar no segmento de Engenharia e Construção no ranking das empresas com maior maturidade digital no país. A pesquisa foi realizada pela revista Consumidor Moderno em parceria com a E-Consulting Group e analisou mais de 800 empresas e líderes de 12 setores da economia, sendo considerado um dos estudos mais completos sobre o tema já realizados. A TECNISA se destacou por iniciativas para aumento de performance na captação e na geração de negócios no ambiente online, como construção de um ecossistema integrado de 'Martechs' – startups de tecnologia aplicadas ao Marketing & Comunicação – e pela recém criada área de Data Science.

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 1T19

Apresentação em Português

(Tradução Simultânea)

10 de maio – 6ª feira

12h00 – horário de Brasília

11h00 - horário de Nova York

Telefone: +55 (11) 2188 0155

Código da *teleconferência*: TECNISA

Transmissão ao vivo pela Internet:

www.tecnisa.com.br/ri

CONTATO RI

Área de Relações com Investidores

Tel : +55 (11) 3708-1162

www.tecnisa.com.br/ri

ri@tecnisa.com.br

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

ANEXOS

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

DRE Consolidado	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Receita de imóveis vendidos	108.948	43.750	149,0%	74.399	46,4%
Receita de serviços prestados	5.271	18.934	-72,2%	4.777	10,3%
Receita operacional bruta	114.219	62.684	82,2%	79.176	44,3%
Impostos sobre as vendas	(1.791)	(3.534)	-49,3%	(2.048)	-12,5%
Receita operacional líquida	112.428	59.150	90,1%	77.128	45,8%
Custo das vendas e serviços	(72.888)	(55.961)	30,2%	(74.622)	-2,3%
<i>Custo dos imóveis vendidos</i>	<i>(69.363)</i>	<i>(51.724)</i>	<i>34,1%</i>	<i>(71.416)</i>	<i>-2,9%</i>
<i>Custo dos serviços prestados</i>	<i>(3.525)</i>	<i>(4.237)</i>	<i>-16,8%</i>	<i>(3.206)</i>	<i>10,0%</i>
Lucro bruto	39.540	3.189	1139,9%	2.506	1477,8%
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>35,2%</i>	<i>5,4%</i>	<i>29,8 p.p.</i>	<i>3,2%</i>	<i>31,9 p.p.</i>
Receitas (despesas) operacionais	(28.550)	(40.512)	-29,5%	(51.069)	-44,1%
<i>Vendas</i>	<i>(3.543)</i>	<i>(3.924)</i>	<i>-9,7%</i>	<i>(5.775)</i>	<i>-38,6%</i>
<i>Gerais e administrativas</i>	<i>(11.069)</i>	<i>(12.889)</i>	<i>-14,1%</i>	<i>(12.069)</i>	<i>-8,3%</i>
<i>Honorários da administração</i>	<i>(3.222)</i>	<i>(2.358)</i>	<i>36,6%</i>	<i>(3.090)</i>	<i>4,3%</i>
<i>Equivalência Patrimonial</i>	<i>11.395</i>	<i>956</i>	<i>1091,9%</i>	<i>(1.986)</i>	<i>-673,8%</i>
<i>Outras receitas (despesas) operacionais</i>	<i>(22.111)</i>	<i>(22.297)</i>	<i>-0,8%</i>	<i>(28.149)</i>	<i>-21,5%</i>
Resultado Financeiro	(11.292)	(14.474)	-22,0%	(16.641)	-32,1%
<i>Despesas financeiras</i>	<i>(19.748)</i>	<i>(19.995)</i>	<i>-1,2%</i>	<i>(22.296)</i>	<i>-11,4%</i>
<i>Receitas financeiras</i>	<i>8.456</i>	<i>5.521</i>	<i>53,2%</i>	<i>5.655</i>	<i>49,5%</i>
Resultado operacional	(302)	(51.797)	-99,4%	(65.204)	-99,5%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	(302)	(51.797)	-99,4%	(65.204)	-99,5%
Imposto de renda e contribuição social	(1.322)	(3.524)	-62,5%	(988)	33,8%
<i>Diferido</i>	<i>116</i>	<i>1.110</i>	<i>-89,5%</i>	<i>120</i>	<i>-3,3%</i>
<i>Do exercício</i>	<i>(1.438)</i>	<i>(4.634)</i>	<i>-69,0%</i>	<i>(1.108)</i>	<i>29,8%</i>
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	(1.624)	(55.321)	-97,1%	(66.192)	-97,5%
Participação de minoritários	(474)	1.649	-128,7%	2.005	-123,6%
Lucro líquido do período	(2.098)	(53.672)	-96,1%	(64.187)	-96,7%
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>-1,9%</i>	<i>-90,7%</i>	<i>88,9 p.p.</i>	<i>-83,2%</i>	<i>81,4 p.p.</i>

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

Balanço Patrimonial	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Ativo					
Circulante	668.135	1.007.191	-33,7%	712.123	-6,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	6.065	11.173	-45,7%	14.536	-58,3%
Títulos e Valores Mobiliários	37.910	12.669	199,2%	15.951	137,7%
Contas a receber de clientes	61.537	156.373	-60,6%	83.157	-26,0%
Imóveis a comercializar	507.003	755.620	-32,9%	539.332	-6,0%
Despesas pagas antecipadamente	2.497	5.029	-50,3%	3.290	-24,1%
Impostos a recuperar	12.371	15.472	-20,0%	12.428	-0,5%
Outras contas a receber	40.752	50.855	-19,9%	43.429	-6,2%
Realizável a longo prazo	412.612	404.104	2,1%	416.307	-0,9%
Títulos e Valores Mobiliários	57.640	52.578	9,6%	53.628	7,5%
Contas a receber de clientes	15.417	22.886	-32,6%	5.789	166,3%
Imóveis a comercializar	182.489	216.313	-15,6%	208.513	-12,5%
Partes Relacionadas	8.494	10.809	-21,4%	8.465	0,3%
Parceiro em Negócios	115.642	69.316	66,8%	104.557	10,6%
Participações em consórcios	31	41	-24,4%	72	-56,9%
Outras contas a receber	32.899	32.161	2,3%	35.283	-6,8%
Permanente	783.984	828.894	-5,4%	808.070	-3,0%
Investimentos	749.179	788.187	-4,9%	776.199	-3,5%
Imobilizado	9.056	9.124	-0,7%	4.698	92,8%
Intangível	25.749	31.583	-18,5%	27.173	-5,2%
Total do ativo	1.864.731	2.240.189	-16,8%	1.936.500	-3,7%

Balço Patrimonial	1T19	1T18	1T19 vs. 1T18	4T18	1T19 vs. 4T18
Passivo					
Circulante	515.194	569.328	-9,5%	528.930	-2,6%
Empréstimos e financiamentos	170.368	193.792	-12,1%	173.807	-2,0%
Fornecedores	10.080	16.981	-40,6%	12.379	-18,6%
Impostos e contribuições a recolher	2.590	3.806	-31,9%	2.638	-1,8%
Salários e encargos a recolher	16.045	16.292	-1,5%	14.720	9,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	52.962	51.102	3,6%	53.138	-0,3%
Partes Relacionadas	116.518	111.349	4,6%	118.421	-1,6%
Parceiro em Negócios	25.612	24.085	6,3%	25.613	0,0%
Adiantamento de clientes	21.501	40.413	-46,8%	26.441	-18,7%
Provisão para IR e CS	940	3.481	-73,0%	1.924	-51,1%
Impostos e contribuições diferidos	2.948	12.442	-76,3%	3.799	-22,4%
Aquisição de participação societária a pagar	26.225	26.151	0,3%	26.208	0,1%
Provisão para garantias	2.254	3.615	-37,6%	2.543	-11,4%
Outras contas a pagar	67.151	65.819	2,0%	67.299	-0,2%
Não circulante	568.656	660.571	-13,9%	625.062	-9,0%
Empréstimos e financiamentos	382.386	456.171	-16,2%	434.853	-12,1%
Adiantamento de clientes	6.560	11.462	-42,8%	6.560	0,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	163	-100,0%	-	n.a.
Provisão para riscos	140.856	149.292	-5,7%	146.086	-3,6%
Provisão para garantias	2.518	4.536	-44,5%	2.870	-12,3%
Impostos e contribuições diferidos	739	1.821	-59,4%	265	178,9%
Participação em consórcios	3.558	3.553	0,1%	4.426	-19,6%
Outras contas a pagar	32.039	33.573	-4,6%	30.002	6,8%
Acionistas não controladores	10.970	14.901	-26,4%	10.499	4,5%
Patrimônio líquido	769.911	995.389	-22,7%	772.009	-0,3%
Capital social	1.422.816	1.422.816	0,0%	1.422.816	0,0%
Lucros/Prejuízos acumulados	(639.336)	(362.284)	76,5%	(639.336)	0,0%
Prejuízos do período	(2.098)	(53.672)	-96,1%	-	n.a.
Outros	(11.471)	(11.471)	0,0%	(11.471)	0,0%
Total do passivo e PL	1.864.731	2.240.189	-16,8%	1.936.500	-3,7%

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

Fluxo de Caixa	1T19	1T18
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(302)	(51.797)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	15.458	39.137
Depreciação	525	497
Amortização de ágios e deságios (líquido)	1.424	1.555
Equivalência patrimonial	(11.395)	(956)
Juros e encargos financeiros líquidos	21.902	30.511
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(261)	(766)
Provisões	(12.892)	(1.306)
Amortização de remensuração de investimento	16.155	9.602
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	52.636	85.368
Contas a receber	23.296	44.216
Títulos e valores mobiliários	(24.719)	11.551
Créditos diversos	2.677	(22.559)
Imóveis a comercializar	42.915	23.253
Despesas pagas antecipadamente	793	964
Impostos a recuperar	3.068	885
Outras contas a receber	(627)	452
Partes relacionadas	(8.658)	13.488
Participações em consórcios	(827)	(674)
Fornecedores	(2.299)	(773)
Impostos, contribuições e salários	1.277	1.283
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.422)	(2.676)
Adiantamento de clientes	(4.940)	10.924
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(176)	182
Dividendos recebidos	16.675	-
Outras contas a pagar	6.603	4.852
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	67.792	72.708
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	-	(67)
Compras de imobilizado	(5.133)	(9)
Aumento (redução) dos investimentos	1.710	(1.387)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(3.423)	(1.463)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Variação líquida dos empréstimos tomados	(54.938)	(48.923)
Juros pagos	(17.899)	(21.420)
Participação de acionistas não controladores em controladas	(3)	17
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	(72.840)	(70.326)
(Redução) aumento nas disponibilidades	(8.471)	919