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$ 3.886 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 (m²)	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 (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%

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.

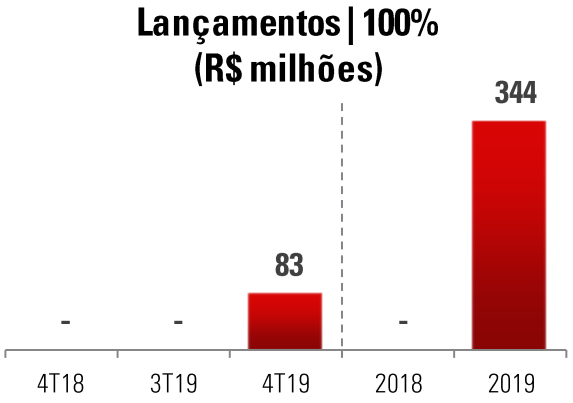
[2] Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R$ 426.669 no 3T19 referente aos recursos líquidos recebidos no aumento de capital aprovado em julho de 2019.

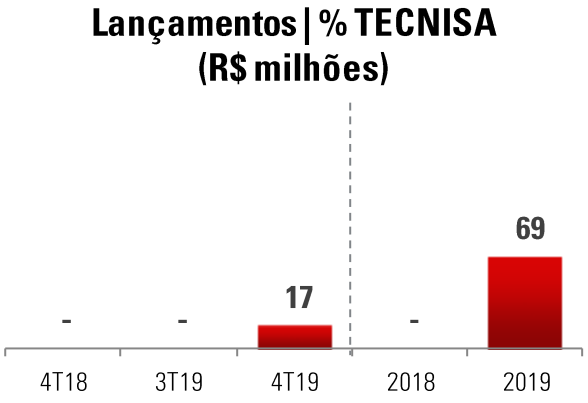
[3] Considera, adicionalmente, os valores desembolsados para a aquisição de terrenos, bem como a variação da carteira de Recebíveis Performados.

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.



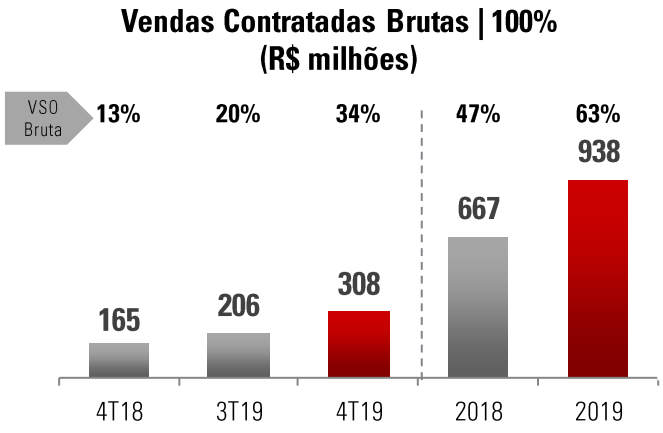


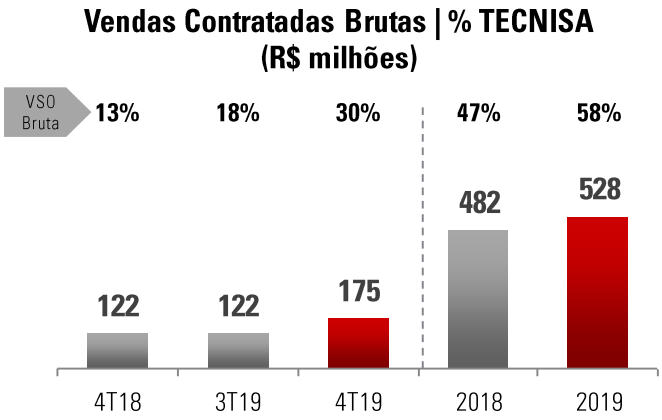
Lançamentos	4T19	4T18	*4T19 vs. 4T18*	3T19	*4T19 vs. 3T19*	2019	2018	*2019 vs. 2018*
Empreendimentos lançados	1	-	n.a.	-	n.a.	4	-	n.a.
Unidades lançadas	312	-	n.a.	-	n.a.	856	-	n.a.
Área útil lançada (m²)	8.727	-	n.a.	-	n.a.	49.516	-	n.a.
VGV lançado (R$ mil) - 100%	83.430	-	n.a.	-	n.a.	344.040	-	n.a.
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).



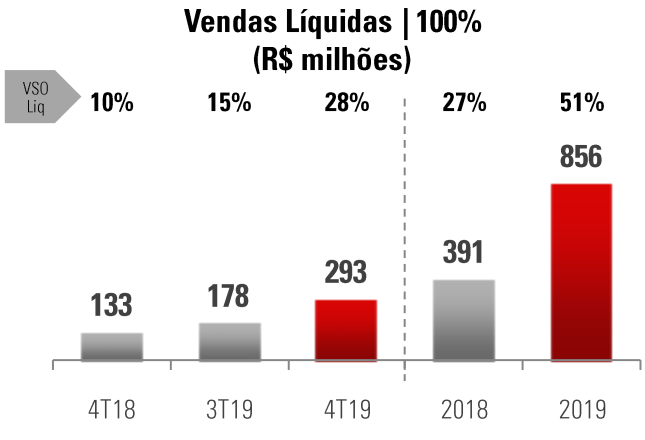


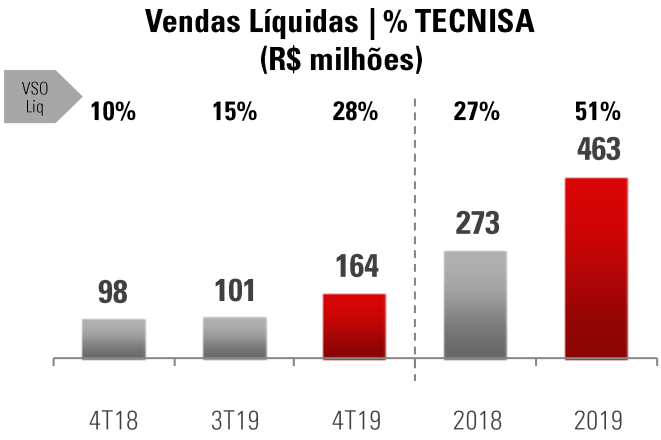
Em 28 de dezembro de 2018 entrou em vigor a lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 ("Lei dos Distratos"), que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei impõe penalidades pecuniárias 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%

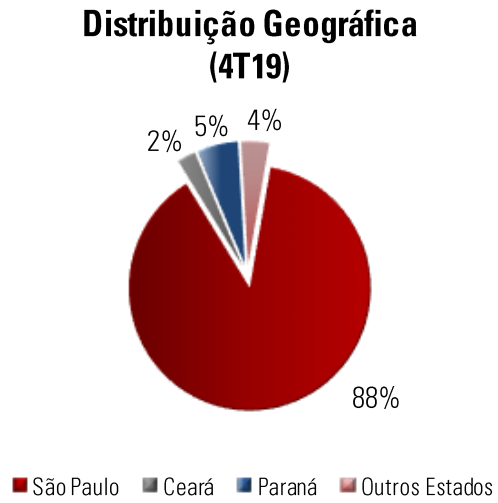
TECNISA VENDAS

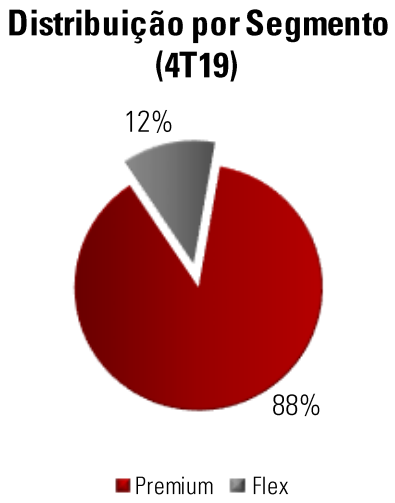
A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 165 corretores, foi responsável por 72% das vendas realizadas no trimestre. Além da economia gerada na corretagem em relação às vendas realizadas através de imobiliárias terceiras, a equipe própria de vendas garante à Companhia uma melhor velocidade de vendas de unidades em estoque, além de fornecer inteligência imobiliária para a antecipação de tendências de consumo e uma melhor precificação dos produtos.

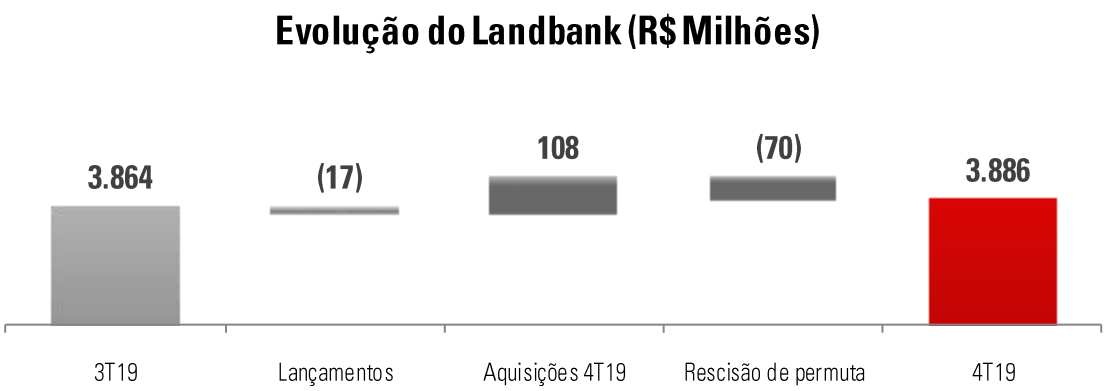
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

No 4T19, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R$ 3.886 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.



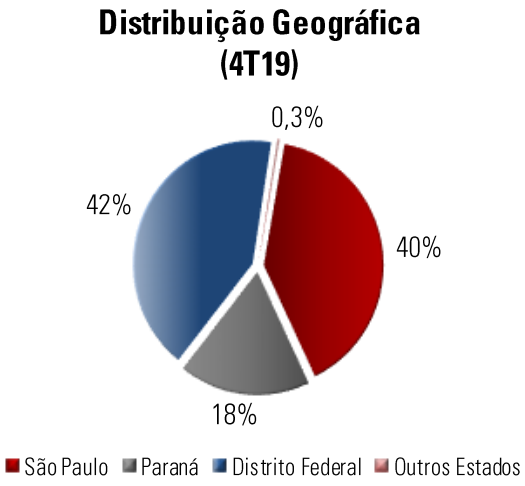


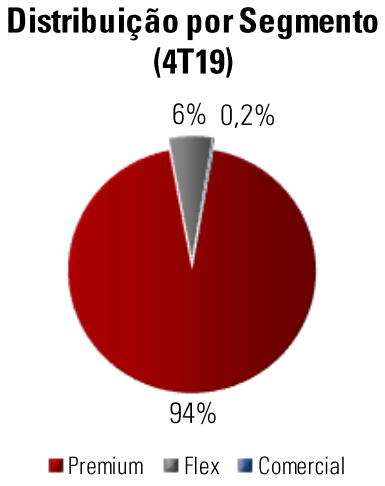


Terminando o 4T19, 75% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, foi adquirida em dinheiro, 17% através de permutas puras e o restante em estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

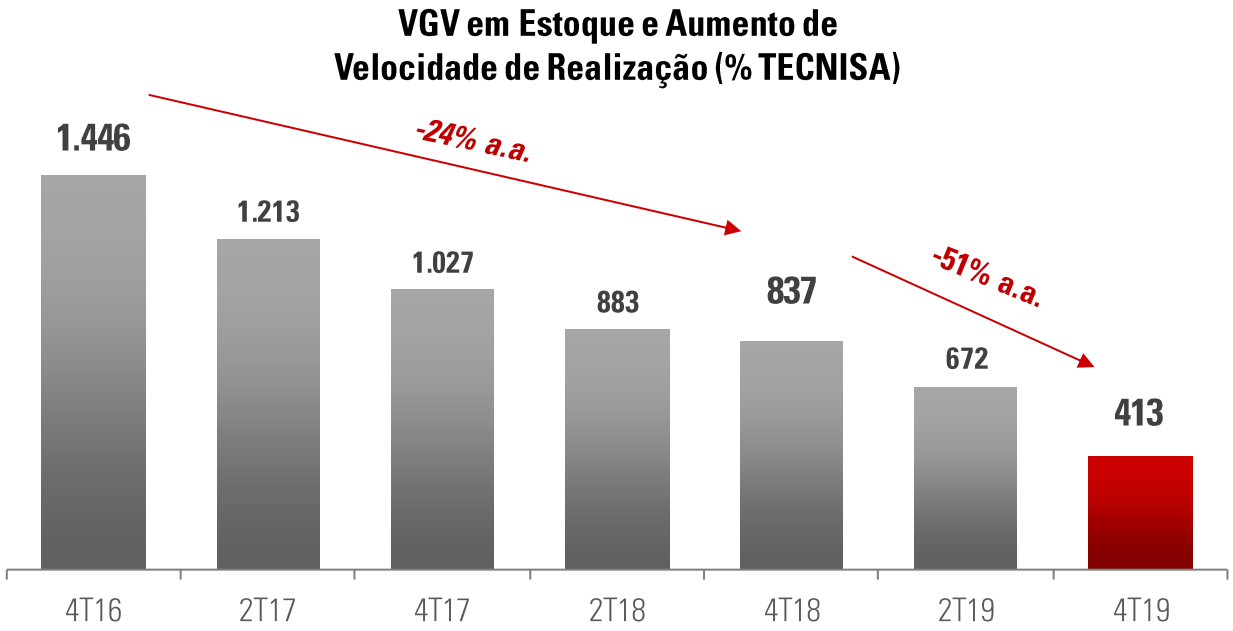
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

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.





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:



4T19	R$ MM 100%	A.V. (%)	R$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	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%
Lançamentos 2019	*98,4*	*16,1%*	*19,7*	*4,8%*	*15.988*	*13,9%*	*312*	*21,6%*
Lançamentos 2018	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*
Lançamentos 2017	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*
Lançamentos 2016	*23,4*	*3,8%*	*19,0*	*4,6%*	*27.536*	*24,0%*	*75*	*5,2%*
Lançamentos 2015	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*0,0%*
Lançamentos 2014	*51,4*	*8,4%*	*25,8*	*6,3%*	*4.657*	*4,1%*	*62*	*4,3%*
Lançamentos 2013	*159,2*	*26,0%*	*90,5*	*21,9%*	*15.882*	*13,8%*	*109*	*7,5%*
Lançamentos 2012	*61,1*	*10,0%*	*57,8*	*14,0%*	*8.167*	*7,1%*	*169*	*11,7%*
Lançamentos 2011	*30,8*	*5,0%*	*14,1*	*3,4%*	*4.960*	*4,3%*	*25*	*1,7%*
Lançamentos 2010	*177,4*	*29,0%*	*176,4*	*42,8%*	*35.902*	*31,3%*	*679*	*47,0%*
Lançamentos 2009	*0,6*	*0,1%*	*0,6*	*0,1%*	*175*	*0,2%*	*3*	*0,2%*
Lançamentos 2008	*2,6*	*0,4%*	*2,5*	*0,6%*	*476*	*0,4%*	*3*	*0,2%*
Lanç. Anteriores a 2008	*7,2*	*1,2%*	*6,4*	*1,5%*	*1.136,0*	*1,0%*	*9,0*	*0,6%*
Concluídas	*513,7*	*83,9%*	*393,0*	*95,2%*	*98.890,9*	*86,1%*	*1.134*	*78,4%*
Em construção	*88,9*	*14,5%*	*17,8*	*4,3%*	*15.032,8*	*13,1%*	*277*	*19,2%*
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 **Repasse 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.

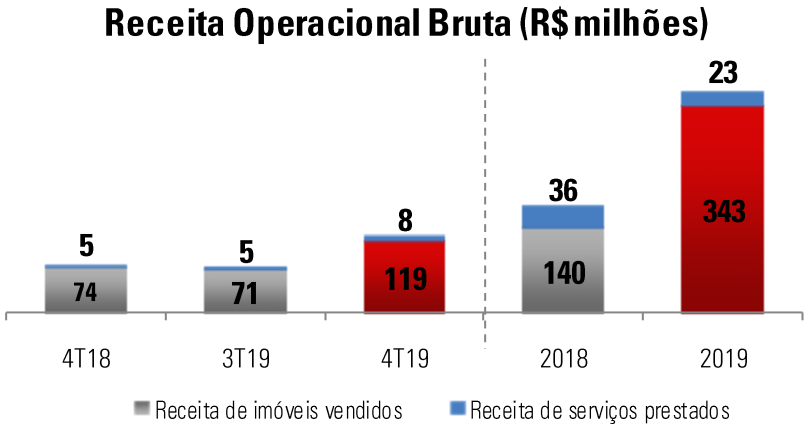
Repasse	4T19	4T18	*4T19 vs. 4T18*	3T19	*4T19 vs. 3T19*	2019	2018	*2019 vs. 2018*
Unidades repassadas	465	422	10,2%	312	49,0%	1.452	2.122	-31,6%
Saldo devedor repassado (R$ mil)	86.416	79.377	8,9%	65.087	32,8%	319.866	401.690	-20,4%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

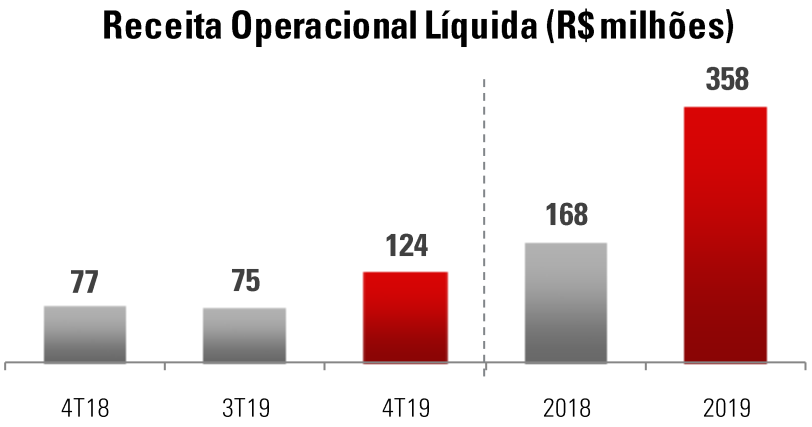
No 4T19, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R$ 127 milhões, um incremento de 60% em relação ao 4T18, devido, principalmente, [i] ao maior volume de vendas no período de empreendimentos contabilizados integralmente, com destaque para o projeto Taguá Life Center; [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.



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.

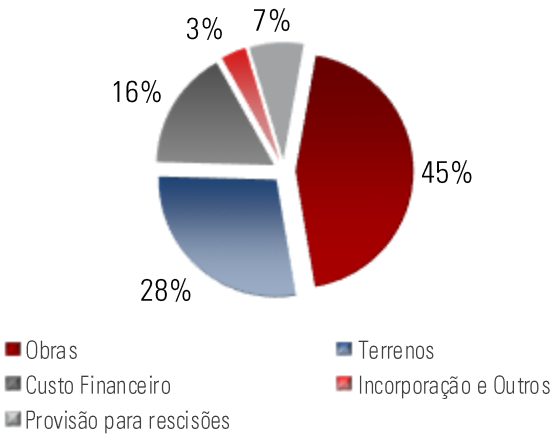
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

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.

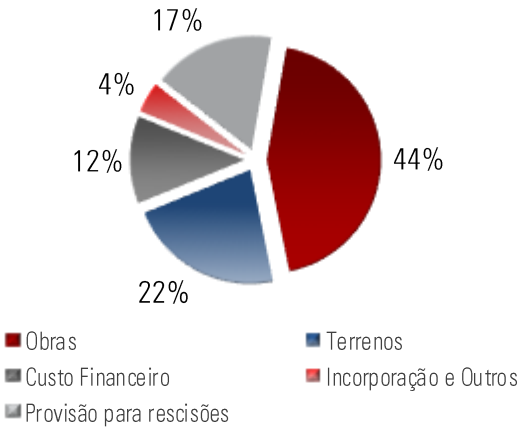
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R$ 20 milhões no 4T19, versus R$ 12 milhões reportados no 4T18.

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)

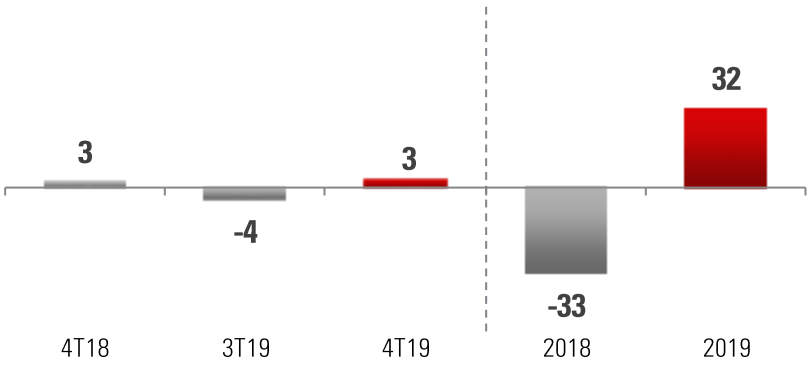


LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

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, consequentemente, 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, consequentemente, **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 ± 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 minal 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%**
Desp. administrativa / Vendas brutas	*-9,5%*	*-12,5%*	*-0,1 p.p.*	*-12,7%*	*-0,1 p.p.*	*-12,0%*	*-12,6%*	*0,5 p.p.*
Desp. administrativa / Vendas contratadas	*-10,2%*	*-15,5%*	*5,3 p.p.*	*-15,4%*	*5,2 p.p.*	*-13,7%*	*-22,2%*	*8,4 p.p.*
Desp. administrativa / Receita líquida	*-13,4%*	*-19,7%*	*6,2 p.p.*	*-20,9%*	*7,4 p.p.*	*-17,7%*	*-36,1%*	*18,4 p.p.*

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.

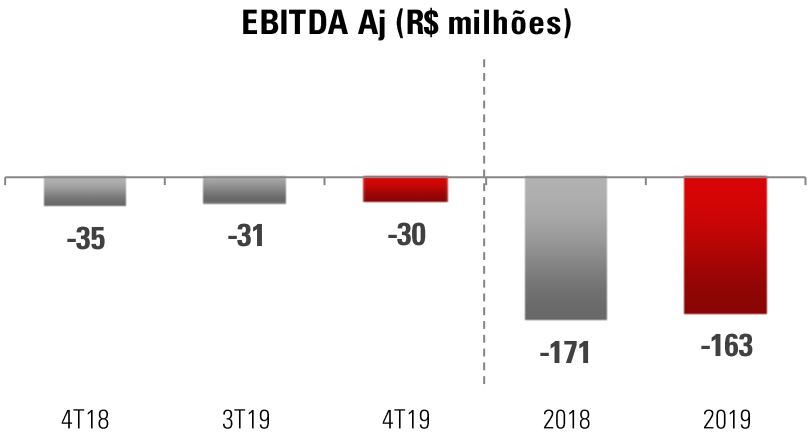
EBITDA

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 EBITIDA 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 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.

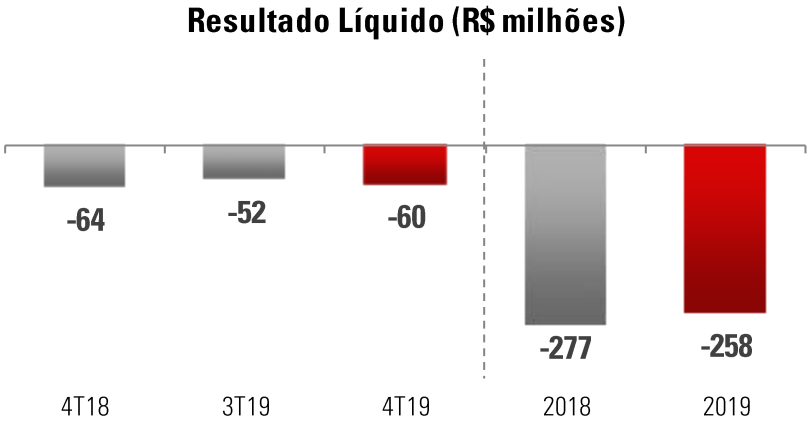
Resultado Financeiro	4T19	4T18	*4T19 vs. 4T18*	3T19	*4T19 vs. 3T19*	2019	2018	*2019 vs. 2018*
Atualização monetária e juros	(10.432)	(17.297)	-39,7%	(13.851)	-24,7%	(56.824)	(74.893)	-24,1%
Despesas bancárias	(2.652)	(851)	211,6%	437	-706,9%	(3.290)	(2.848)	15,5%
Modificação de débito (substituição de 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.



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 desemprenho 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.

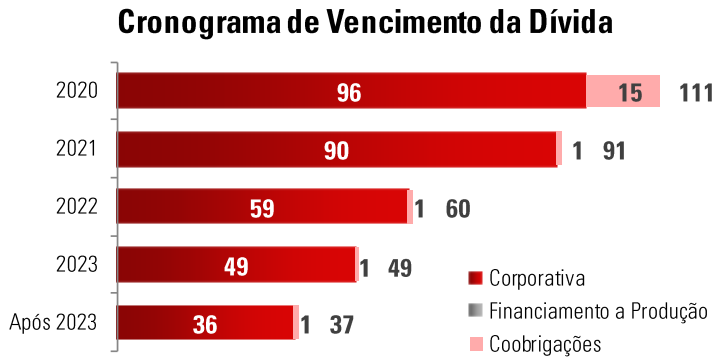
A renovada estrutura de capital da Companhia a deixa bem posicionada para capturar a recuperação do setor imobiliário de média e alta renda. Além disso, é importante destacar que os estoques de unidades concluídas, de recebíveis e de terrenos constituem fontes adicionais de recursos, reforçando a solidez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



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,

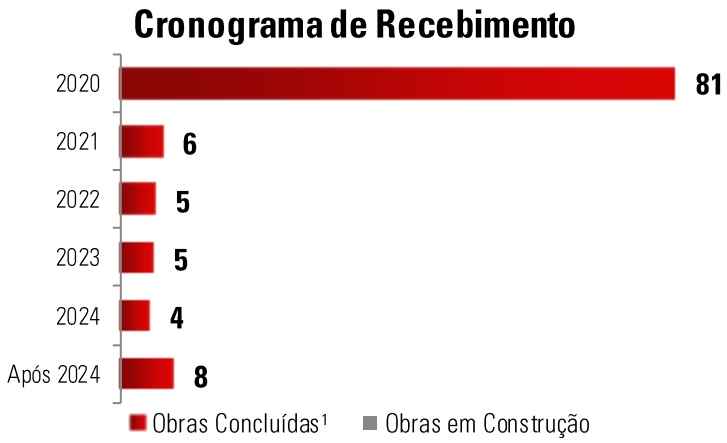
[1] Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.
[2] Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R$ 426.669 no 3T19 referente aos recursos líquidos recebidos no aumento de capital aprovado em julho de 2019.
[3] Considera, adicionalmente, os valores desembolsados para 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%**

Balanço 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 liquidos	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**