

São Paulo, 09 de agosto de 2018.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A. – 2T18.

Geração de Caixa Ajustada soma R\$ 67 milhões no 2T18. Despesas Administrativas caem 18% em relação ao 2T17 para R\$ 15 milhões no trimestre, em linha com o *guidance*. Vendas Líquidas somam R\$ 95 milhões no 2T18, representando uma VSO Líquida de 10%.

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3), uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, que trabalha de forma integrada (incorporação, construção e intermediação de vendas), divulga hoje os resultados do segundo trimestre de 2018 (2T18) e do primeiro semestre de 2018 (1S18), 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 1S18.
- ▶ As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 146 milhões no trimestre, redução de 37% em relação ao 2T17 e estável em relação ao 1T18, contribuindo para uma velocidade de venda, medida pelo indicador de **Venda sobre Oferta (“VSO”) Bruta**, de **15%**, velocidade expressiva, ainda mais considerando que 98% das vendas foram de unidades concluídas. Cabe ressaltar que a comparabilidade com as vendas de trimestres anteriores ficou prejudicada pela Greve dos Caminhoneiros, a qual reduziu sensivelmente o número de visitas aos imóveis à venda.
- ▶ Os **Distratos** no período somaram R\$ 51 milhões, redução de 67% e de 22% em relação ao 2T17 e 1T18, respectivamente. A Provisão para Distratos caiu 19% em relação ao 1T18 para R\$ 271 milhões.
- ▶ Dessa forma, as **Vendas Contratadas Líquidas**, parcela TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram **R\$ 95 milhões** no 2T18, aumento de 22% em relação ao 2T17 e de 13% em relação ao 1T18, representando uma **VSO Líquida de 10%**.
- ▶ A **Receita Líquida** atingiu R\$ 58 milhões no 2T18, redução de 54% em relação ao 2T17 e estável se comparado ao 1T18.
- ▶ No 2T18, as **Despesas Gerais e Administrativas** alcançaram o montante de R\$ 15 milhões, representando uma redução de 18% sobre os R\$ 19 milhões registrados no mesmo período do ano anterior e estável em relação ao 1T18. Para 2018, a Companhia projeta **Despesas Gerais e Administrativas de R\$ 60 milhões**.
- ▶ A variação da dívida líquida no 2T18 resultou em uma **Geração de Caixa de R\$ 29 milhões**. Cabe ressaltar que, caso seja considerada a redução de R\$ 39 milhões da dívida líquida, parte TECNISA, dos projetos consolidados por equivalência patrimonial, a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em **R\$ 67 milhões**.
- ▶ A Companhia fortaleceu no período sua posição de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**), a qual fechou o período em R\$ 121 milhões, volume 58% superior ao registrado no 1T18.
- ▶ O baixo volume de lançamentos nos últimos anos comprometeu o receitamento da Companhia, prejudicando a diluição de custos fixos. Com isso, a TECNISA encerrou o 2T18 com um **prejuízo de R\$ 86 milhões**, que se compara à uma perda de R\$ 140 milhões no 2T17, melhora essa, majoritariamente, justificada pelo trabalho de racionalização de despesas realizada pela Administração nos últimos anos.
- ▶ Em julho de 2018, Standard & Poor’s Ratings Services elevou o **rating corporativo** da Companhia, atribuído na Escala Nacional Brasil, de ‘brBBB-’ para ‘**brA**’.

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	13
DESPESAS COM VENDAS	14
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	14
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	15
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	15
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. TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 2T18	22
5. CONTATO RI	22
6. 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	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Unidades vendidas	298	220	35,5%	253	17,8%	551	601	-8,3%
Área útil comercializada (m²)	25.703	15.374	67,2%	26.466	-2,9%	52.169	42.685	22,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	126.401	91.190	38,6%	132.473	-4,6%	258.874	243.602	6,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	94.977	77.624	22,4%	84.303	12,7%	179.279	199.799	-10,3%

Banco de Terrenos	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.838	7.423	-7,9%	7.102	-3,7%	6.838	7.423	-7,9%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.623	5.224	-11,5%	4.953	-6,7%	4.623	5.224	-11,5%

Indicadores Financeiros	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Receita operacional líquida	57.775	124.856	-53,7%	59.150	-2,3%	116.925	225.201	-48,1%
Lucro bruto ajustado	4.364	(21.927)	-119,9%	14.767	-70,5%	19.131	(15.369)	-224,5%
Margem bruta ajustada (%)	7,6%	-17,6%	25,1 p.p.	25,0%	-17,4 p.p.	16,4%	-6,8%	23,2 p.p.
EBITDA ajustado	(45.270)	(85.185)	-46,9%	(23.693)	91,1%	(68.963)	(123.998)	-44,4%
Margem EBITDA ajustada (%)	-78,4%	-68,2%	-10,1 p.p.	-40,1%	-38,3 p.p.	-59,0%	-55,1%	-3,9 p.p.
Lucro líquido do período	(85.826)	(139.991)	-38,7%	(53.672)	59,9%	(139.498)	(203.424)	-31,4%
Margem líquida (%)	-148,6%	-112,1%	-36,4 p.p.	-90,7%	-57,8 p.p.	-119,3%	-90,3%	-29,0 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,2591)	(0,4227)	-38,7%	(0,1621)	59,9%	(0,4212)	(0,6142)	-31,4%
Receita líquida a apropriar	38.558	23.489	64,2%	42.956	-10,2%	38.558	23.489	64,2%
Lucro bruto a apropriar	10.969	5.798	89,2%	12.430	-11,8%	10.969	5.798	89,2%
Margem bruta a apropriar (%)	28,4%	24,7%	3,8 p.p.	28,9%	-0,5 p.p.	28,4%	24,7%	3,8 p.p.

Endividamento	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	923.638	1.388.679	-33,5%	1.010.290	-8,6%	923.638	1.388.679	-33,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	10.609	23.208	-54,3%	11.173	-5,0%	10.609	23.208	-54,3%
Títulos e Valores Mobiliários	110.507	96.555	14,4%	65.247	69,4%	110.507	96.555	14,4%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	121.116	119.763	1,1%	76.420	58,5%	121.116	119.763	1,1%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(58.594)	(6.369)	820,0%	(13.890)	321,8%	(58.594)	(6.369)	820,0%
(-) Debêntures	(69.887)	(25.511)	173,9%	(69.813)	0,1%	(69.887)	(25.511)	173,9%
(-) Outras dívidas corporativas	(364.790)	(315.238)	15,7%	(338.495)	7,8%	(364.790)	(315.238)	15,7%
Endividamento líquido (ex-SFH)	(372.155)	(227.355)	63,7%	(345.778)	7,6%	(313.561)	(220.986)	41,9%
Endividamento líquido (ex-SFH) / Patrim. líquido	-40,3%	-16,4%	-23,9 p.p.	-34,2%	-6,1 p.p.	-33,9%	-15,9%	-18,0 p.p.
(-) Financiamento à produção	(172.722)	(415.858)	-58,5%	(227.765)	-24,2%	(172.722)	(415.858)	-58,5%
Endividamento líquido	(544.877)	(636.844)	-14,4%	(573.543)	-5,0%	(544.877)	(636.844)	-14,4%
Endividamento líquido / Patrim. líquido	-59,0%	-46,3%	-12,7 p.p.	-56,8%	-2,2 p.p.	-52,6%	-45,9%	-6,8 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	28.666	98.987	-71,0%	39.509	-27,4%	68.175	99.798	-31,7%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	67.232	123.438	-45,5%	60.266	11,6%	127.498	154.874	-17,7%

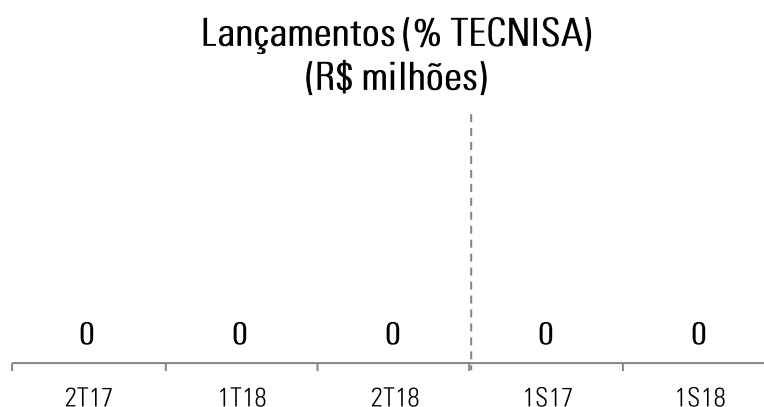
¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

² Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R\$ 90 milhões e R\$ 150 milhões, respectivamente, no 2T17 e no 1S17 referente à integralização do aumento de capital aprovado em 2017.

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

Em linha com a estratégia de monetização de ativos, a TECNISA optou em não realizar **Lançamentos** no 2T18 ou no 1S18, mantendo o foco na comercialização dos estoques e outros ativos.



Lançamentos	2T18	2T17	<i>2T18 vs. 2T17</i>	1T18	<i>2T18 vs. 1T18</i>	1S18	1S17	<i>1S18 vs. 1S17</i>
Empreendimentos lançados	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Unidades lançadas	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Área útil lançada (m²)	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
VGv lançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
VGv lançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.

VENDAS CONTRATADAS

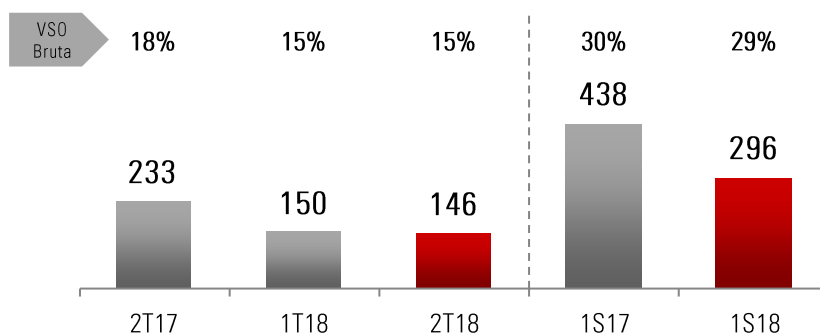
As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 146 milhões no trimestre, redução de 37% em relação ao 2T17 e estável em relação ao 1T18. Contudo a comparabilidade das vendas com trimestres anteriores ficou prejudicada. Após um bom desempenho na primeira metade do trimestre, a Greve dos Caminhoneiros reduziu sensivelmente o número de visitas aos imóveis e a efetividade das campanhas de venda. Historicamente, junho é um dos melhores meses para comercialização de imóveis, justamente por incluir grandes eventos como o *Feirão da Caixa da Casa Própria* – esse ano esvaziado pela greve.

A velocidade de vendas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta (“VSO”)³ Bruta**, atingiu 15% no 2T18, velocidade expressiva, ainda mais se for considerado o contexto do trimestre e que 98% das vendas foram de unidades concluídas. Ao longo do primeiro semestre, as **Vendas Contratadas Brutas** totalizaram R\$ 296 milhões, representando uma redução de 32% em relação ao 1S17.

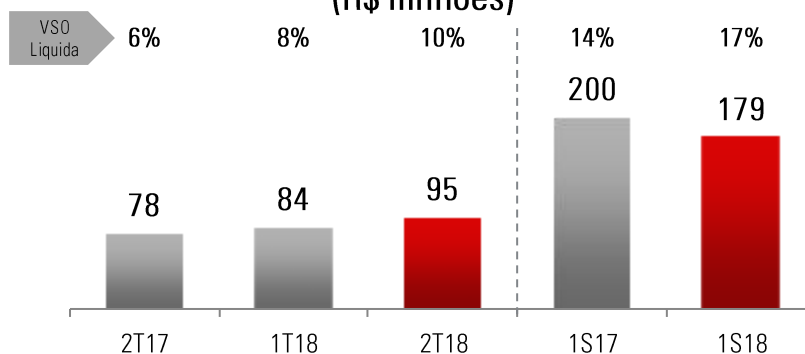
³ VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).

Os **Distratos** somaram R\$ 51 milhões, representando uma redução de 67% em relação ao 2T17 e de 22% em relação ao 1T18. Cabe ressaltar que as unidades distratadas retornam para o estoque para serem revendidas. Dessa forma, as **Vendas Contratadas Líquidas**, parcela TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram R\$ 95 milhões no 2T18, aumento de 22% em relação ao 2T17 e de 13% em relação ao 1T18, com uma **VSO Líquida** de 10%. No 1S18, as **Vendas Contratadas Líquidas** totalizaram R\$ 179 milhões, diminuição de 10% em relação ao mesmo período do ano anterior, com uma **VSO Líquida** de 17%, que se compara a 14% no 1S17.

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



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



Breakdown da Venda Contratada Líquida (R\$ milhões)

2T18	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	3	-1	2
Concluídos	144	-50	93
Total	146	-51	95

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

Vendas Contratadas	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	146.367	232.780	-37,1%	149.858	-2,3%	296.225	438.445	-32,4%
Dístratos (R\$ mil) - % TECNISA	(51.390)	(155.156)	-66,9%	(65.556)	-21,6%	(116.946)	(238.647)	-51,0%
Unidades vendidas	298	220	35,5%	253	17,8%	551	601	-8,3%
Área útil comercializada (m²)	25.703	15.374	67,2%	26.466	-2,9%	52.169	42.685	22,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	126.401	91.190	38,6%	132.473	-4,6%	258.874	243.602	6,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	94.977	77.624	22,4%	84.303	12,7%	179.279	199.799	-10,3%
Unidades vendidas - Premium	133	46	189,1%	154	-13,6%	287	240	19,6%
Área útil comercializada (m²) - Premium	15.342	5.516	178,2%	20.519	-25,2%	35.861	22.074	62,5%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Premium	82.555	49.107	68,1%	104.748	-21,2%	187.304	154.341	21,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Premium	53.421	37.063	44,1%	58.751	-9,1%	112.171	113.736	-1,4%
Unidades vendidas - Flex	165	174	-5,2%	99	66,7%	264	361	-26,9%
Área útil comercializada (m²) - Flex	10.361	9.858	5,1%	5.947	74,2%	16.308	20.611	-20,9%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Flex	43.846	42.083	4,2%	27.725	58,1%	71.571	89.261	-19,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Flex	41.556	40.561	2,5%	25.552	62,6%	67.108	86.063	-22,0%

TECNISA VENDAS

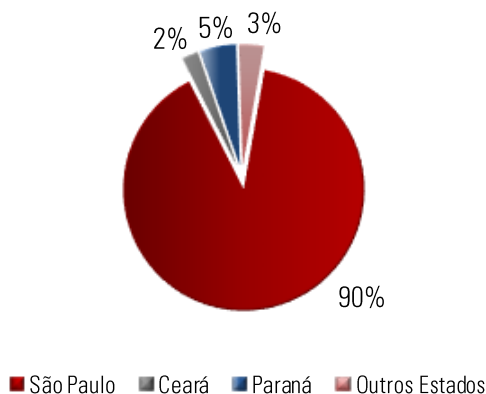
A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 153 corretores, foi responsável por 75% das vendas realizadas no trimestre. Além da economia gerada na corretagem em relação às vendas realizadas através de imobiliárias terceiras, a equipe própria de vendas garante à Companhia uma melhor velocidade 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)

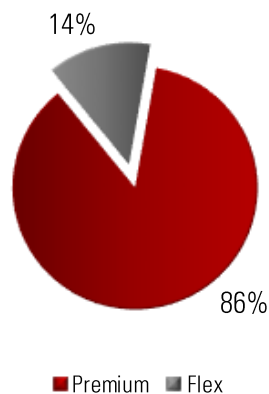
No 2T18, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R\$ 4.623 milhões, parcela TECNISA. Em linha com a estratégia da Companhia de monetização de ativos, no 2T18 foi alienado 1 terreno localizado em Fortaleza, estado do Ceará, por R\$ 32 milhões, a ser recebido em 12 parcelas mensais, após superação de cláusulas resolutivas. Os recebíveis referentes à esta venda foram objeto de cessão dentro do trimestre, o que contribuiu para reforçar a posição de caixa. Esse terreno possuía um VGV potencial de R\$ 355 milhões, participação TECNISA.

Em 30 de junho de 2018, R\$ 2.131 milhões da **Carteira de Terrenos**, participação TECNISA, referiam-se a terrenos do projeto Jardim das Perdizes.

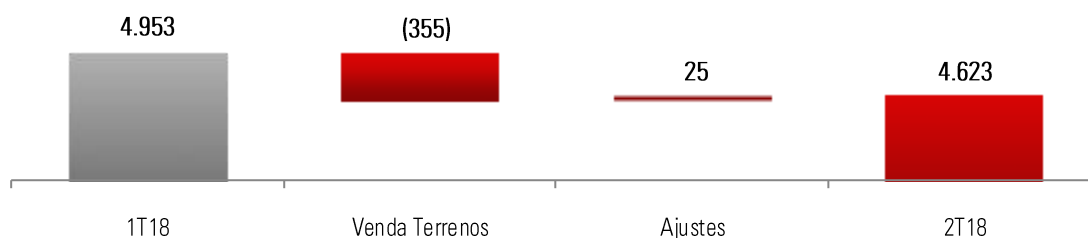
**Distribuição Geográfica
(2T18)**



**Distribuição por Segmento
(2T18)**



**Evolução do Landbank no 2T18
(R\$ Milhões)**

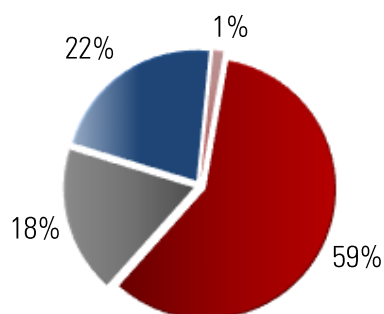


Ao final do 2T18, 75% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, havia sido adquirida em dinheiro, 18% através de permutas puras e o restante por estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

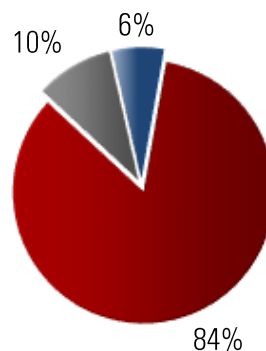
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 2T18 com R\$ 1.228 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 883 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 27% em relação ao 2T17 e uma queda de 8% em relação ao 1T18. O estoque de unidades concluídas representa 72% do total.

Em 30 de junho de 2018, R\$ 330 milhões do **Estoque a Valor de Mercado**, participação TECNISA, referiam-se a unidades do projeto Jardim das Perdizes.

Distribuição Geográfica (2T18)


■ São Paulo ■ Paraná ■ Distrito Federal ■ Outros Estados

Distribuição por Segmento (2T18)


■ Premium ■ Flex ■ Comercial

2T18	R\$ MM 100%	A. V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A. V. (%)	Área útil (m²)	A. V. (%)	Unidades	A. V. (%)
Unidades em estoque	1.227,9	100,0%	883,0	100,0%	778.750,9	100,0%	2.593	100,0%
<i>Lançamentos 2017</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i>Lançamentos 2016</i>	79,6	6,5%	70,8	8,0%	56.417	7,2%	238	9,2%
<i>Lançamentos 2015</i>	4,9	0,4%	4,0	0,4%	1.214	0,2%	25	1,0%
<i>Lançamentos 2014</i>	213,9	17,4%	120,3	13,6%	23.928	3,1%	322	12,4%
<i>Lançamentos 2013</i>	463,1	37,7%	275,5	31,2%	601.084	77,2%	451	17,4%
<i>Lançamentos 2012</i>	168,2	13,7%	155,2	17,6%	26.720	3,4%	446	17,2%
<i>Lançamentos 2011</i>	94,0	7,7%	57,4	6,5%	18.508	2,4%	207	8,0%
<i>Lançamentos 2010</i>	181,1	14,7%	180,7	20,5%	47.052	6,0%	872	33,6%
<i>Lançamentos 2009</i>	0,8	0,1%	0,8	0,1%	242	0,0%	4	0,2%
<i>Lançamentos 2008</i>	7,4	0,6%	7,3	0,8%	1.300	0,2%	9	0,3%
<i>Lanç. Anteriores a 2008</i>	14,9	1,2%	11,1	1,3%	2.286,3	0,3%	19,0	0,7%
<i>Concluídas</i>	963,9	78,5%	639,2	72,4%	722.519,2	92,8%	1.609	62,1%
<i>Em construção</i>	264,0	21,5%	243,8	27,6%	56.231,7	7,2%	984	37,9%
<i>Obras não iniciadas</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

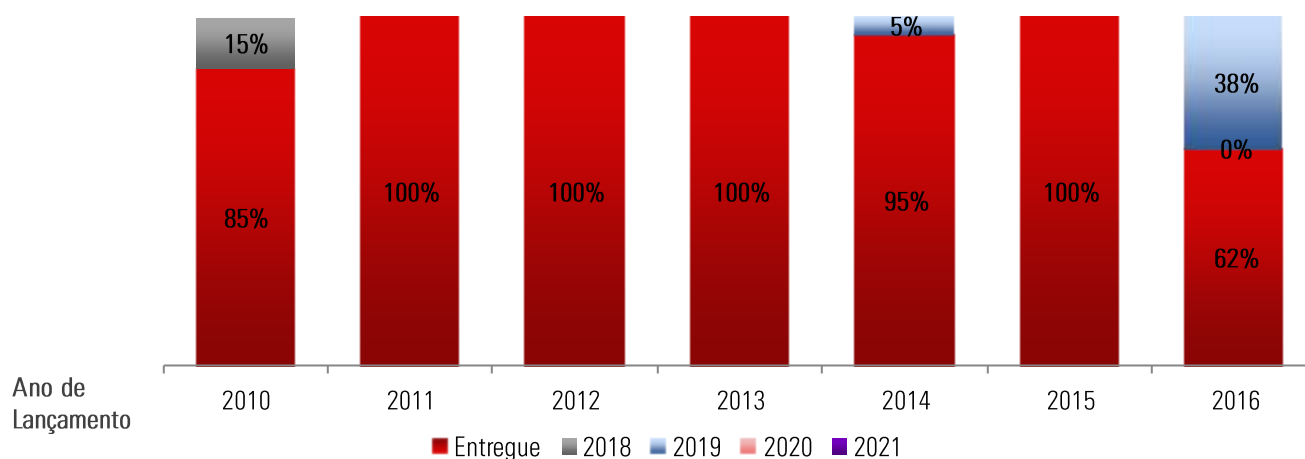
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 2T18 a Companhia entregou a torre corporativa do projeto Jardim das Perdizes denominada Corporate Time, com um total de 76 unidades e um VGV de R\$ 211 milhões. No acumulado do ano, as entregas totalizam R\$ 211 milhões, aumento de 49% em relação ao 1S17.

Entrega de Empreendimentos	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Empreendimentos concluídos	1	-	n.a.	-	n.a.	1	3	-66,7%
Unidades entregues	76	-	n.a.	-	n.a.	76	509	-85,1%
VGv entregue (R\$ mil) - % TECNISA	211.000	-	n.a.	-	n.a.	211.000	142.036	48,6%

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

Abertura do ano de Entrega por Ano de Lançamento

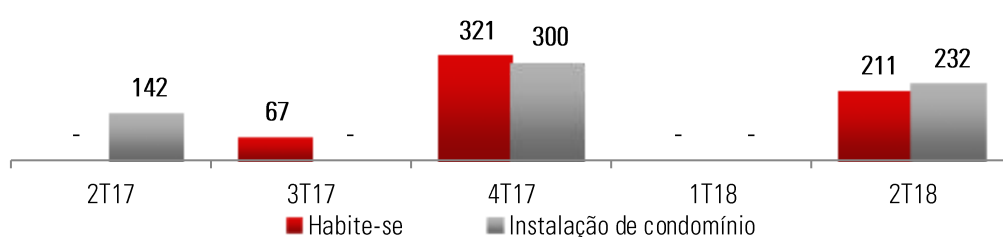


Data base de 30 de junho de 2018. Para obras adiantadas/no prazo, considera-se como data de conclusão o critério de "Término Contratual", sendo nas demais obras adotado o critério de "Habite-se".

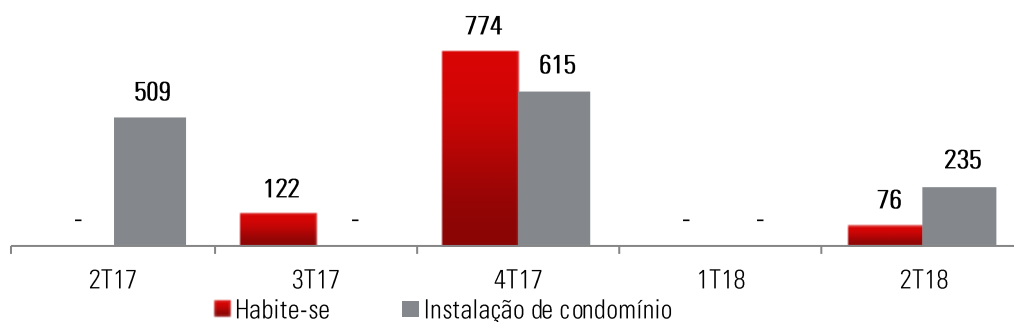
Como forma de permitir um melhor acompanhamento da conclusão dos empreendimentos, demonstra-se a seguir a reconciliação das entregas nos últimos trimestres de acordo com os critérios de "Habite-se" e "Instalação de Condomínio".

Entregas Realizadas "Habite-se vs Instalação de Condomínio"

VGv % TCSA



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



REPASSE DE UNIDADES

No 2T18 foram repassadas 770 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 142 milhões, volume 10% inferior quando comparado ao 2T17 e 41% superior ao 1T18. No acumulado do ano, o **Repasso de Unidades** totalizou 1.290 unidades ou R\$ 242 milhões, volume 25% inferior ante o 1S17, 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.

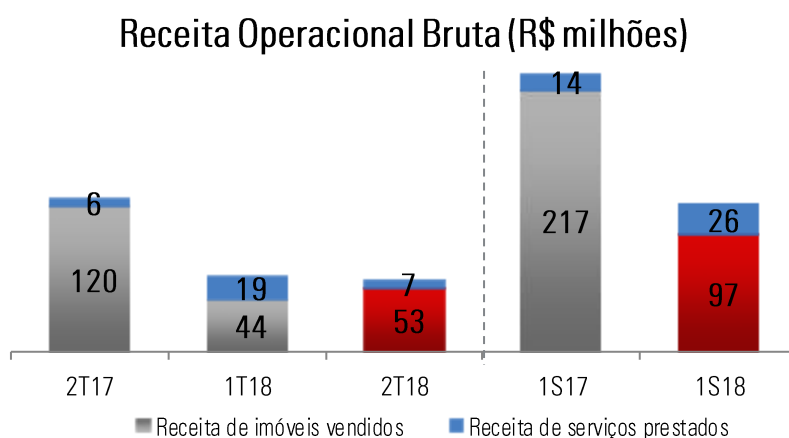
O valor informado de **Repasso de Unidades** refere-se ao saldo devedor ou número de unidades quitadas no período ou transferidas às instituições financeiras pela TECNISA na ocasião da conclusão do projeto, não havendo reconciliação com o VGV histórico das unidades. Dessa forma, efeitos como [i] recebimento 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	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Unidades repassadas	770	712	8,1%	520	48,1%	1.290	1.413	-8,7%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	141.562	157.433	-10,1%	100.404	41,0%	241.966	322.016	-24,9%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

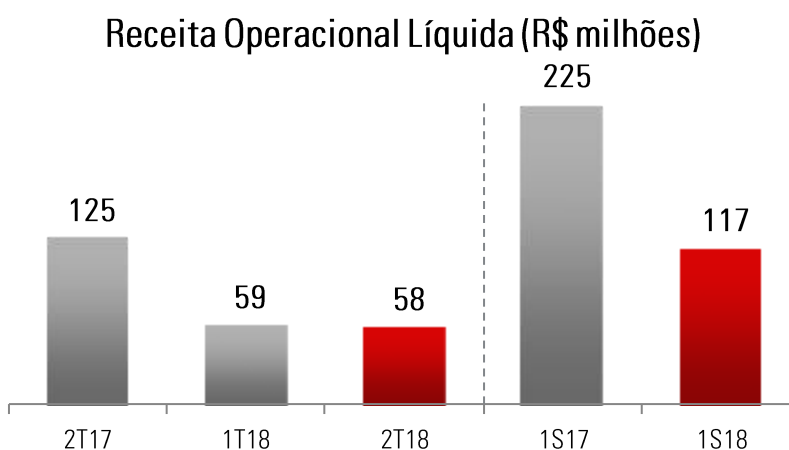
RECEITA OPERACIONAL BRUTA

No 2T18 a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 60 milhões, queda de 53% em relação ao 2T17 e queda de 4% em relação ao 1T18. Cabe ressaltar que a comparabilidade com o 2T17 é afetada pela comercialização no período de 6 terrenos, no valor R\$ 88 milhões. O Índice Nacional de Custo da Construção – INCC no período, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, totalizou 0,76% no 2T18, versus 0,51% no 1T18 e 0,77% no 2T17. No acumulado do ano, a **Receita Operacional Bruta** totalizou R\$ 123 milhões, queda de 47% em relação ao 1S17.



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Líquida** no 2T18 foi de R\$ 58 milhões, redução de 54% em relação ao 2T17 e redução de 2% em relação ao 1T18. No acumulado do ano, a **Receita Líquida** totalizou R\$ 117 milhões, redução de 48% em relação ao 1S17. Os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados no item “Receita Operacional Bruta”.



Em 30 de junho de 2018, 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.

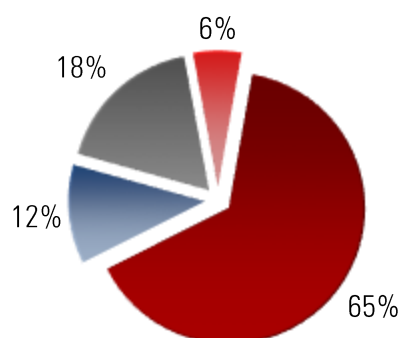
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 2T18 foi de R\$ 65 milhões, diminuição de 63% quando comparado aos R\$ 175 milhões reportados no 2T17 e aumento de 16% em relação ao 1T18. Assim como a Receita Operacional Bruta, a comparação desta rubrica foi afetada pela venda de terrenos no 2T17, quando foram contabilizados custos de R\$ 99 milhões. Ajustando esse efeito, a redução foi de R\$ 11 milhões. No 1S18, o **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** somou R\$ 121 milhões, diminuição de 58% em relação ao 1S17.

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 12 milhões no 2T18, versus R\$ 28 milhões reportados no 2T17 e R\$ 12 milhões no 1T18.

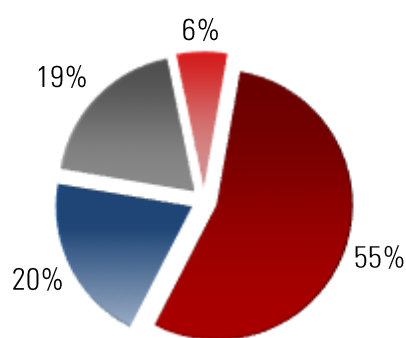
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Terrenos	7.628	100.793	-92,4%	16.687	-54,3%	24.315	115.732	-79,0%
Obras	42.077	40.600	3,6%	24.141	74,3%	66.218	115.307	-42,6%
Custo Financeiro	11.513	28.135	-59,1%	11.578	-0,6%	23.091	48.884	-52,8%
Incorporação e Outros	3.707	5.391	-31,2%	3.553	4,3%	7.261	9.532	-23,8%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	(64.924)	(174.918)	-62,9%	(55.961)	16,0%	(120.885)	(289.454)	-58,2%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (2T18)



■ Obras ■ Terrenos ■ Custo Financeiro ■ Incorporação e Outros

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (1S18)

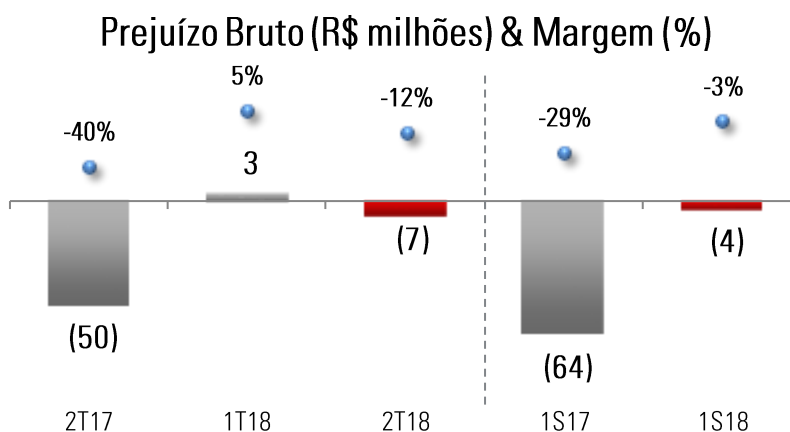


■ Obras ■ Terrenos ■ Custo Financeiro ■ Incorporação e Outros

LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 2T18 totalizou um **Prejuízo Bruto** de R\$ 7 milhões, com uma **Margem Bruta** de -12%, 28 p.p. superior ao 2T17 e 18 p.p. inferior ao 1T18. A melhoria em relação ao ano anterior é em parte explicada pela remensuração do custo dos estoques de unidades ao longo de 2017. No acumulado do ano, a Companhia totaliza um **Prejuízo Bruto** de R\$ 4 milhões, com uma **Margem Bruta** de -3%.

Excluindo os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao Custo dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** no 2T18 foi de 8%, 25 p.p. superior aos -18% reportados no 2T17.



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Receita líquida	57.775	124.856	-53,7%	59.150	-2,3%	116.925	225.201	-48,1%
Lucro bruto	(7.149)	(50.062)	-85,7%	3.189	-324,2%	(3.960)	(64.253)	-93,8%
(+) Encargos financeiros no CIV	11.513	28.135	-59,1%	11.578	-0,6%	23.091	48.884	-52,8%
Lucro bruto ajustado	4.364	(21.927)	-119,9%	14.767	-70,5%	19.131	(15.369)	-224,5%
Margem bruta ajustada (%)	7,6%	-17,6%	25,1 p.p.	25,0%	-17,4 p.p.	16,4%	-6,8%	23,2 p.p.

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 2T18 com R\$ 39 milhões de **Receitas a Apropriar**, com **Margem Bruta a Apropriar** correspondente de 28%, após a dedução de impostos sobre vendas (PIS/COFINS), crescimento de 4 p.p. em relação ao 2T17 e estável em relação ao 1T18. Atualmente não existem obras em andamento no projeto Jardim das Perdizes e, consequentemente, **Receita e Margem Bruta a Apropriar**.

Resultado a Apropriar	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18
Receita de imóveis vendidos a apropriar	39.377	23.988	64,2%	43.868	-10,2%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(819)	(499)	64,2%	(912)	-10,2%
Receita Líquida a apropriar	38.558	23.489	64,2%	42.956	-10,2%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(27.589)	(17.691)	55,9%	(30.526)	-9,6%
(=) Lucro bruto a apropriar	10.969	5.798	89,2%	12.430	-11,8%
Margem bruta a apropriar (%)	28,4%	24,7%	3,8 p.p.	28,9%	-0,5 p.p.

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

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 2T18 foram de R\$ 7 milhões, representando 11% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 2T17 e no 1T18 foram de R\$ 10 milhões e R\$ 4 milhões, representando 8% 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\$ 10 milhões, uma queda de 38% em relação ao 1S17.

Na comparação com Vendas Brutas, as **Despesas com Vendas** representaram no 2T18 uma relação de 5% versus 4% e 3% no 2T17 e 1T18, respectivamente. Considerando os valores acumulados para o mesmo indicador nos últimos 12 meses, o percentual no 2T18 foi de 4% versus 4% e 4% no 2T17 e 1T18, respectivamente.

Despesa Comercial	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Publicidade e Propaganda	(5.601)	(6.889)	-18,7%	(2.626)	113,3%	(8.227)	(11.650)	-29,4%
Estandes de venda	(548)	(1.700)	-67,8%	(546)	0,4%	(1.094)	(2.817)	-61,2%
Comissões de vendas	(425)	(1.256)	-66,2%	(752)	-43,5%	(1.177)	(2.359)	-50,1%
Despesa comercial	(6.574)	(9.845)	-33,2%	(3.924)	67,5%	(10.498)	(16.826)	-37,6%
Despesa comercial / Vendas brutas	-4,5%	-4,2%	-0,3 p.p.	-2,6%	-1,9 p.p.	-3,5%	-3,8%	0,3 p.p.
Despesa comercial / Vendas brutas - 12M	-4,2%	-3,5%	-0,7 p.p.	-4,2%	-0,1 p.p.	-4,2%	-3,5%	-0,7 p.p.
Despesa comercial / Receita líquida	-11,4%	-7,9%	-3,5 p.p.	-6,6%	-4,7 p.p.	-9,0%	-7,5%	-1,5 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 2T18, as **Despesas Gerais e Administrativas** alcançaram o montante de R\$ 15 milhões, redução de 18% em relação aos R\$ 19 milhões registrados no 2T17 e estável em relação ao 1T18. Essa queda demonstra a continuidade do processo de readequação das **Despesas Gerais e Administrativas**, que permitirá à Companhia operar focada no mercado de São Paulo, com maior seletividade e melhoria na rentabilidade média dos projetos. Como evento subsequente, no mês de agosto, a Companhia irá mudar a sua sede administrativa para um escritório com menor metragem (mais adequado ao atual número de funcionários) e menor custo por m², o que irá reduzir de maneira

significativa os gastos com ocupação. Dessa forma, os resultados deste e do próximo trimestre estarão impactados por gastos extraordinários relativos a mudança, bem como pela baixa contábil de imobilizado (benfeitorias realizadas na antiga sede). Cabe ressaltar que a TECNISA mantém seus esforços para reduzir custos fixos, seja através da continuidade da racionalização do número de funcionários, do fechamento de escritórios regionais, bem como da revisão de contratos de prestadores de serviços. No acumulado do ano as **Despesas Gerais e Administrativas** totalizaram R\$ 30 milhões, uma redução de 28% ante o 1S17.

Conforme Fato Relevante divulgado em 24 de março de 2017, a Companhia projeta **Despesas Gerais e Administrativas de R\$ 60 milhões para exercício de 2018**.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Pessoal	(5.253)	(6.834)	-23,1%	(4.647)	13,0%	(9.900)	(14.989)	-34,0%
Ocupação	(1.004)	(700)	43,4%	(789)	27,2%	(1.793)	(2.140)	-16,2%
Utilidades e serviços	(1.714)	(2.658)	-35,5%	(2.321)	-26,2%	(4.035)	(5.479)	-26,4%
Serviços de Terceiros	(2.839)	(3.256)	-12,8%	(2.739)	3,7%	(5.578)	(6.733)	-17,2%
Marketing Institucional	(16)	(5)	220,0%	-	n.a.	(16)	(8)	100,0%
Depreciação e amortização	(1.202)	(1.340)	-10,3%	(1.238)	-2,9%	(2.440)	(2.561)	-4,7%
Despesas gerais	(819)	(1.496)	-45,3%	(1.155)	-29,1%	(1.974)	(6.099)	-67,6%
Honorários da administração	(2.366)	(2.214)	6,9%	(2.358)	0,3%	(4.724)	(4.480)	5,4%
Despesa administrativa	(15.213)	(18.503)	-17,8%	(15.247)	-0,2%	(30.460)	(42.489)	-28,3%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-10,4%</i>	<i>-7,9%</i>	<i>-2,4 p.p.</i>	<i>-10,2%</i>	<i>-0,2 p.p.</i>	<i>-10,3%</i>	<i>-9,7%</i>	<i>-0,6 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-16,0%</i>	<i>-23,8%</i>	<i>7,8 p.p.</i>	<i>-18,1%</i>	<i>2,1 p.p.</i>	<i>-17,0%</i>	<i>-21,3%</i>	<i>4,3 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita Líquida</i>	<i>-26,3%</i>	<i>-14,8%</i>	<i>-11,5 p.p.</i>	<i>-25,8%</i>	<i>-0,6 p.p.</i>	<i>-26,1%</i>	<i>-18,9%</i>	<i>-7,2 p.p.</i>

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um lucro de R\$ 9 milhões no 2T18, comparado a um prejuízo de R\$ 9 milhões no 2T17 e a um lucro de R\$ 1 milhão no 1T18. A melhora na rubrica em relação aos períodos anteriores justifica-se, majoritariamente, pela lucratividade do projeto Jardim das Perdizes, o qual vem realizando vendas com retornos atrativos. No acumulado do ano, a **Equivalência Patrimonial** totalizou um lucro de R\$ 10 milhões, que se compara a um prejuízo de R\$ 17 milhões no 1S17.

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 2T18, representando -75% da Receita Líquida, contra despesa de R\$ 34 milhões no 2T17, que representou -27% da Receita Líquida e despesa de R\$ 22 milhões no 1T18 (-38% da Receita Líquida).

A existência de **Outras Despesas Operacionais** no 2T18 foi justificada, majoritariamente, pelo [i] incremento de R\$ 19 milhões na provisão para indenizações e contingências cíveis; [ii] amortização de R\$ 8 milhões da remensuração

feita no 4T15 no investimento do projeto Jardim das Perdizes, resultante da venda de participação no projeto para a Hines; [iii] baixa de imobilizado de R\$ 5 milhões, referente a mudança da sede administrativa; [iv] provisão para perda de R\$ 3 milhões com a remensuração do custo das unidades em estoque; e [v] gastos com a manutenção de empreendimentos concluídos (IPTU e condomínio).

No 1S18 as Outras Despesas Operacionais somaram R\$ 66 milhões, representando um aumento de 56% em relação ao mesmo período de 2017.

EBITDA

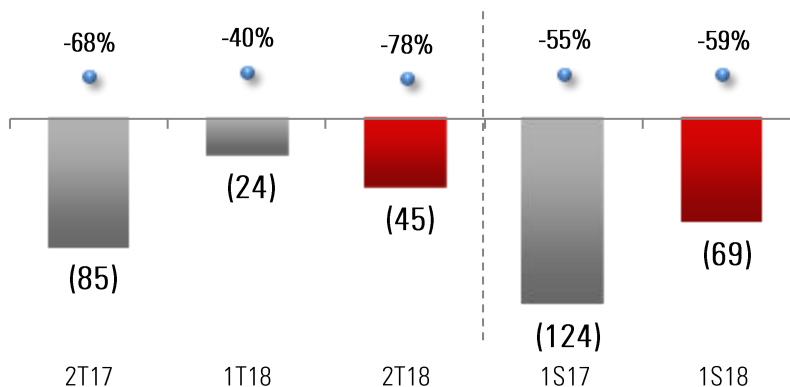
No 2T18 o **EBITDA**⁴ totalizou um prejuízo de R\$ 57 milhões, o que representou uma **Margem EBITDA** de -98%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um prejuízo de R\$ 113 milhões com margem de -91% no 2T17 e prejuízo de R\$ 35 milhões com margem de -60% no 1T18.

No primeiro semestre do ano, o **EBITDA** apresentou um prejuízo de R\$ 92 milhões com uma **Margem EBITDA** de -79%. Incorporando no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos e as despesas com *stock option*, as quais não tem impacto de caixa, o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de R\$ 69 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de -59% no 1S18.

EBITDA	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Receita líquida	57.775	124.856	-53,7%	59.150	-2,3%	116.925	225.201	-48,1%
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(85.378)	(141.854)	-39,8%	(51.797)	64,8%	(137.175)	(203.931)	-32,7%
(-) Resultado financeiro	21.659	21.127	2,5%	14.474	49,6%	36.133	21.449	68,5%
(+) Depreciação/amortização/ágio/baixa de imobilizado	6.936	7.407	-6,4%	2.052	238,0%	8.988	9.600	-6,4%
EBITDA	(56.783)	(113.320)	-49,9%	(35.271)	61,0%	(92.054)	(172.882)	-46,8%
Margem EBITDA (%)	-98,3%	-90,8%	-7,5 p.p.	-59,6%	-38,7 p.p.	-78,7%	-76,8%	-2,0 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	11.513	28.135	-59,1%	11.578	-0,6%	23.091	48.884	-52,8%
(+) Stock options	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
EBITDA ajustado	(45.270)	(85.185)	-46,9%	(23.693)	91,1%	(68.963)	(123.998)	-44,4%
Margem EBITDA ajustada (%)	-78,4%	-68,2%	-10,1 p.p.	-40,1%	-38,3 p.p.	-59,0%	-55,1%	-3,9 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.

EBITDA Ajust. (R\$ milhões) & Margem Ajust. (%)



RESULTADO FINANCEIRO

No 2T18 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 22 milhões, estável em relação aos -R\$ 21 milhões registrados no 2T17 e incremento de 50% em relação aos -R\$ 14 milhões do 1T18. No 1S18 o **Resultado Financeiro Líquido** foi de -R\$ 36 milhões.

A melhora da **Despesa Financeira** em relação ao 2T17 está relacionada, principalmente, ao processo de desalavancagem da Companhia, com redução do endividamento total, bem como à queda do custo das dívidas, beneficiado pela queda da SELIC.

Já a redução da **Receita Financeira** em relação ao 2T17 relaciona-se, majoritariamente, [i] a queda da taxa de juros no período, que impacta as “Receitas de aplicações financeiras”; e [ii] pelos distratos do período, que prejudicam a rubrica “Variação monetária ativa e juros” com a reversão dos juros contabilizados em períodos anteriores. Entre os indexadores utilizados para a atualização monetária, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou inflação de 0,71% no 2T18, versus 1,05% no 1T18 e 0,70% no 2T17; enquanto que o Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M totalizou inflação de 2,61% no 2T18, versus inflação de 1,73% no 1T18 e deflação de 2,00 no 2T17.

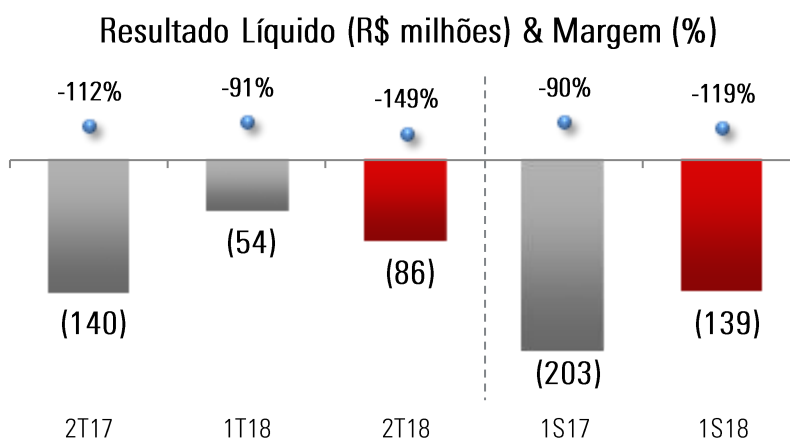
Resultado Financeiro	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Atualização monetária e juros	(19.912)	(26.039)	-23,5%	(17.751)	12,2%	(37.663)	(41.785)	-9,9%
Despesas bancárias	(630)	(725)	-13,1%	(678)	-7,1%	(1.308)	(1.312)	-0,3%
Outras despesas financeiras	(2.606)	(1.565)	66,5%	(1.566)	66,4%	(4.172)	(2.973)	40,3%
Despesa financeira	(23.148)	(28.329)	-18,3%	(19.995)	15,8%	(43.143)	(46.070)	-6,4%
Receitas de aplicações financeiras	1.101	2.408	-54,3%	945	16,5%	2.046	6.117	-66,6%
Variação monetária ativa e juros	(4.289)	(1.267)	238,5%	(1.468)	192,2%	(5.757)	4.186	-237,5%
Juros e atualizações sobre empréstimos	3.866	2.390	61,8%	4.007	-3,5%	7.873	4.655	69,1%
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	356	1.992	-82,1%	620	-42,6%	976	5.219	-81,3%
Outras receitas financeiras	455	1.679	-72,9%	1.417	-67,9%	1.872	4.444	-57,9%
Receita financeira	1.489	7.202	-79,3%	5.521	-73,0%	7.010	24.621	-71,5%
Resultado Financeiro	(21.659)	(21.127)	2,5%	(14.474)	49,6%	(36.133)	(21.449)	68,5%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Imposto de Renda e Contribuição Social	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Diferido	1.218	1.927	-36,8%	1.110	9,7%	2.328	3.281	-29,0%
Do exercício	(2.500)	(3.960)	-36,9%	(4.634)	-46,1%	(7.134)	(7.628)	-6,5%
Imposto de renda e contribuição social	(1.282)	(2.033)	-36,9%	(3.524)	-63,6%	(4.806)	(4.347)	10,6%

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 2T18 com perda de R\$ 86 milhões, redução de 39% em relação à perda de R\$ 140 milhões apurada no 2T17. Com isso, no trimestre a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de -149% versus -112% no 2T17.



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A TECNISA encerrou o 2T18 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 121 milhões, volume 1% superior ao registrado no mesmo período do ano anterior e 58% superior ao registrado no 1T18.

Essa melhora na posição de caixa justifica-se, em parte, pela captação no período de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) no valor de R\$ 42 milhões, além da realização de cessão de recebíveis no montante de R\$ 44 milhões, esta última com coobrigação (e, conseqüentemente, contabilizada como dívida) até a superação das condições resolutivas.

O **Endividamento Líquido** consolidado encerrou o 2T18 em R\$ 486 milhões, redução de 15% e 5%, respectivamente, em relação ao 2T17 e 1T18. Do **Endividamento Total**, R\$ 435 milhões correspondem a **Dívidas Corporativas**, R\$ 59 milhões a **Coobrigações** com cessão de recebíveis e R\$ 173 milhões correspondem a dívidas de **Financiamento à Produção**.

A variação da dívida líquida no 2T18 resultou em uma geração de caixa de R\$ 29 milhões. No entanto, cabe ressaltar que caso seja considerada a redução de R\$ 39 milhões da dívida líquida dos projetos consolidados por equivalência patrimonial a **Geração de Caixa Total Ajustada** resultaria em R\$ 67 milhões.

Contudo, dado o prejuízo apurado no trimestre, o indicador de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido subiu 2 p.p. em relação ao 1T18, para 59%. Já o indicador de Dívida Corporativa Líquida sobre Patrimônio Líquido (que exclui os financiamentos à produção) avançou 6 p.p. quando comparado ao trimestre anterior, encerrando o trimestre em 40%. Caso sejam excluídas as Coobrigações (as quais são auto liquidáveis com a realização dos recebíveis), o indicador fecharia o 2T18 em 53%.

Em 30 de junho de 2018, 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\$ 102 milhões (dos quais R\$ 59 milhões referentes a participação da TECNISA no projeto, de 57,5%), redução expressiva em relação aos R\$167 milhões registrados no 1T18, resultado do bom desempenho de vendas do projeto.

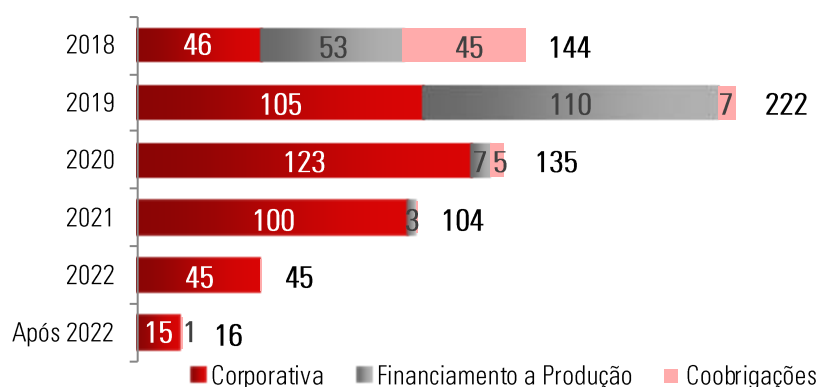
Endividamento	2T18	2T17	<i>2T18 vs. 2T17</i>	1T18	<i>2T18 vs. 1T18</i>	1S18	1S17	<i>1S18 vs. 1S17</i>
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	923.638	1.388.679	-33,5%	1.010.290	-8,6%	923.638	1.388.679	-33,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	10.609	23.208	-54,3%	11.173	-5,0%	10.609	23.208	-54,3%
Títulos e Valores Mobiliários	110.507	96.555	14,4%	65.247	69,4%	110.507	96.555	14,4%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	121.116	119.763	1,1%	76.420	58,5%	121.116	119.763	1,1%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(58.594)	(6.369)	820,0%	(13.890)	321,8%	(58.594)	(6.369)	820,0%
(-) Debêntures	(69.887)	(25.511)	173,9%	(69.813)	0,1%	(69.887)	(25.511)	173,9%
(-) Outras dívidas corporativas	(364.790)	(315.238)	15,7%	(338.495)	7,8%	(364.790)	(315.238)	15,7%
Endividamento líquido (ex-SFH)	(372.155)	(227.355)	63,7%	(345.778)	7,6%	(313.561)	(220.986)	41,9%
<i>Endividamento líquido (ex-SFH) / Patrim. líquido</i>	<i>40,3%</i>	<i>16,4%</i>	<i>23,9 p.p.</i>	<i>34,2%</i>	<i>6,1 p.p.</i>	<i>33,9%</i>	<i>15,9%</i>	<i>18,0 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	(172.722)	(415.858)	-58,5%	(227.765)	-24,2%	(172.722)	(415.858)	-58,5%
Endividamento líquido	(544.877)	(636.844)	-14,4%	(573.543)	-5,0%	(544.877)	(636.844)	-14,4%
<i>Endividamento líquido / Patrim. líquido</i>	<i>59,0%</i>	<i>46,3%</i>	<i>12,7 p.p.</i>	<i>56,8%</i>	<i>2,2 p.p.</i>	<i>52,6%</i>	<i>45,9%</i>	<i>6,8 p.p.</i>
Endividamento curto prazo	(199.900)	(410.118)	-51,3%	(193.792)	3,2%	(199.900)	(410.118)	-51,3%
Endividamento longo prazo	(466.093)	(352.858)	32,1%	(456.171)	2,2%	(466.093)	(352.858)	32,1%
Endividamento total	(665.993)	(762.976)	-12,7%	(649.963)	2,5%	(665.993)	(762.976)	-12,7%
<i>Endividamento total / Patrim. líquido</i>	<i>72,1%</i>	<i>54,9%</i>	<i>17,2 p.p.</i>	<i>64,3%</i>	<i>7,8 p.p.</i>	<i>72,1%</i>	<i>54,9%</i>	<i>17,2 p.p.</i>
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽²⁾	28.666	98.987	-71,0%	39.509	-27,4%	68.175	99.798	-31,7%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	67.232	123.438	-45,5%	60.266	11,56%	127.498	154.874	-17,7%

¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

² Geração de Caixa, medido pela variação da dívida líquida, ajustado em R\$ 60 milhões e R\$ 150 milhões, respectivamente, no 1T17 e no 1S17 referente à integralização do aumento de capital aprovado em 2017.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Cronograma de Vencimento da Dívida

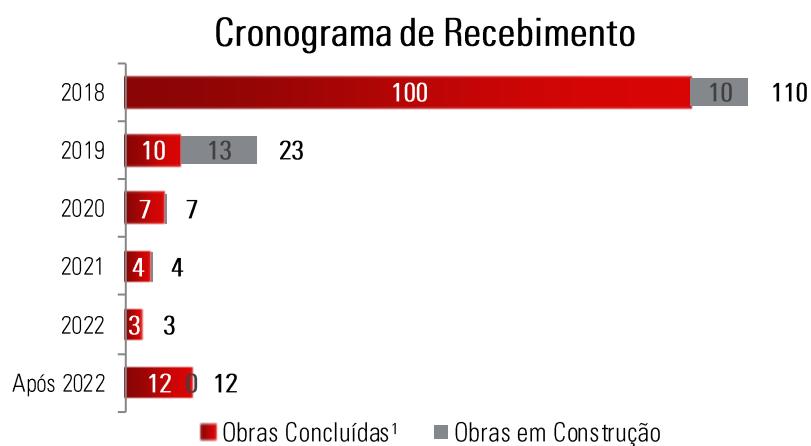


CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Em 30 de junho de 2018, 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\$ 79 milhões, dos quais R\$ 46 milhões referentes a participação da TECNISA no projeto, de 57,5%.

Contas a Receber de Clientes	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18
Contas a receber de clientes ("on-balance")	147.654	321.459	-54,1%	184.575	-20,0%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	-	(97)	-100,0%	(74)	-100,0%
Provisão de créditos de liquidação duvidosa	(5.242)	(4.189)	25,1%	(5.242)	0,0%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	142.412	317.173	-55,1%	179.259	-20,6%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	16.277	16.921	-3,8%	24.393	-33,3%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	16.277	16.921	-3,8%	24.393	-33,3%
Total contas a receber de clientes	158.689	334.094	-52,5%	203.652	-22,1%

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".

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 2T18

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

CONTATO RI

Área de Relações com Investidores
Tel : +55 (11) 3708-1162
www.tecnisa.com.br/ri
ri@tecnisa.com.br

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

ANEXOS

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

DRE Consolidado	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
Receita de imóveis vendidos	52.958	120.405	-56,0%	43.750	21,0%	96.708	216.640	-55,4%
Receita de serviços prestados	7.224	6.337	14,0%	18.934	-61,8%	26.158	13.531	93,3%
Receita operacional bruta	60.182	126.742	-52,5%	62.684	-4,0%	122.866	230.171	-46,6%
Impostos sobre as vendas	(2.407)	(1.886)	27,6%	(3.534)	-31,9%	(5.941)	(4.970)	19,5%
Receita operacional líquida	57.775	124.856	-53,7%	59.150	-2,3%	116.925	225.201	-48,1%
Custo das vendas e serviços	(64.924)	(174.918)	-62,9%	(55.961)	16,0%	(120.885)	(289.454)	-58,2%
Custo dos imóveis vendidos	(60.681)	(168.106)	-63,9%	(51.724)	17,3%	(112.405)	(275.339)	-59,2%
Custo dos serviços prestados	(4.243)	(6.812)	-37,7%	(4.237)	0,1%	(8.480)	(14.115)	-39,9%
Lucro bruto	(7.149)	(50.062)	-85,7%	3.189	-324,2%	(3.960)	(64.253)	-93,8%
Margem bruta (%)	-12,4%	-40,1%	27,7 p.p.	5,4%	-17,8 p.p.	-3,4%	-28,5%	25,1 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(56.570)	(70.665)	-19,9%	(40.512)	39,6%	(97.082)	(118.229)	-17,9%
Vendas	(6.574)	(9.845)	-33,2%	(3.924)	67,5%	(10.498)	(16.826)	-37,6%
Gerais e administrativas	(12.847)	(16.289)	-21,1%	(12.889)	-0,3%	(25.736)	(38.009)	-32,3%
Honorários da administração	(2.366)	(2.214)	6,9%	(2.358)	0,3%	(4.724)	(4.480)	5,4%
Equivalência Patrimonial	8.636	(8.687)	-199,4%	956	803,3%	9.592	(16.697)	-157,4%
Outras receitas (despesas) operacionais	(43.419)	(33.630)	29,1%	(22.297)	94,7%	(65.716)	(42.217)	55,7%
Resultado Financeiro	(21.659)	(21.127)	2,5%	(14.474)	49,6%	(36.133)	(21.449)	68,5%
Despesas financeiras	(23.148)	(28.329)	-18,3%	(19.995)	15,8%	(43.143)	(46.070)	-6,4%
Receitas financeiras	1.489	7.202	-79,3%	5.521	-73,0%	7.010	24.621	-71,5%
Resultado operacional	(85.378)	(141.854)	-39,8%	(51.797)	64,8%	(137.175)	(203.931)	-32,7%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	(85.378)	(141.854)	-39,8%	(51.797)	64,8%	(137.175)	(203.931)	-32,7%
Imposto de renda e contribuição social	(1.282)	(2.033)	-36,9%	(3.524)	-63,6%	(4.806)	(4.347)	10,6%
Diferido	1.218	1.927	-36,8%	1.110	9,7%	2.328	3.281	-29,0%
Do exercício	(2.500)	(3.960)	-36,9%	(4.634)	-46,1%	(7.134)	(7.628)	-6,5%
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	(86.660)	(143.887)	-39,8%	(55.321)	56,6%	(141.981)	(208.278)	-31,8%
Participação de minoritários	834	3.896	-78,6%	1.649	-49,4%	2.483	4.854	-48,8%
Lucro líquido do período	(85.826)	(139.991)	-38,7%	(53.672)	59,9%	(139.498)	(203.424)	-31,4%
Margem líquida (%)	-148,6%	-112,1%	-36,4 p.p.	-90,7%	-57,8 p.p.	-119,3%	-90,3%	-29,0 p.p.

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

Balanço Patrimonial	2T18	2T17	<i>2T18 vs. 2T17</i>	1T18	<i>2T18 vs. 1T18</i>
Ativo					
Circulante	938.779	1.450.605	-35,3%	1.007.191	-6,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	10.609	23.208	-54,3%	11.173	-5,0%
Títulos e Valores Mobiliários	57.382	45.803	25,3%	12.669	352,9%
Contas a receber de clientes	118.381	288.715	-59,0%	156.373	-24,3%
Imóveis a comercializar	672.707	1.000.919	-32,8%	755.620	-11,0%
Despesas pagas antecipadamente	4.499	6.050	-25,6%	5.029	-10,5%
Impostos a recuperar	15.356	30.040	-48,9%	15.472	-0,7%
Outras contas a receber	59.845	55.870	7,1%	50.855	17,7%
Realizável a longo prazo	398.887	453.148	-12,0%	404.104	-1,3%
Títulos e Valores Mobiliários	53.125	50.752	4,7%	52.578	1,0%
Contas a receber de clientes	24.031	28.458	-15,6%	22.886	5,0%
Imóveis a comercializar	216.346	209.236	3,4%	216.313	0,0%
Partes Relacionadas	7.481	17.083	-56,2%	10.809	-30,8%
Parceiro em Negócios	71.042	106.885	-33,5%	69.316	2,5%
Participações em consórcios	72	17.489	-99,6%	41	75,6%
Outras contas a receber	26.790	23.245	15,3%	32.161	-16,7%
Permanente	823.227	841.141	-2,1%	828.894	-0,7%
Investimentos	789.411	794.036	-0,6%	788.187	0,2%
Imobilizado	3.727	12.983	-71,3%	9.124	-59,2%
Intangível	30.089	34.122	-11,8%	31.583	-4,7%
Total do ativo	2.160.893	2.744.894	-21,3%	2.240.189	-3,5%

Balanco Patrimonial	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18
Passivo					
Circulante	564.508	787.521	-28,3%	569.328	-0,8%
Empréstimos e financiamentos	199.900	410.118	-51,3%	193.792	3,2%
Fornecedores	15.369	26.976	-43,0%	16.981	-9,5%
Impostos e contribuições a recolher	3.658	4.768	-23,3%	3.806	-3,9%
Salários e encargos a recolher	16.764	18.574	-9,7%	16.292	2,9%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	51.735	56.656	-8,7%	51.102	1,2%
Partes Relacionadas	106.065	101.909	4,1%	111.349	-4,7%
Parceiro em Negócios	24.067	24.952	-3,5%	24.085	-0,1%
Adiantamento de clientes	44.794	27.678	61,8%	40.413	10,8%
Provisão para IR e CS	3.617	3.170	14,1%	3.481	3,9%
Impostos e contribuições diferidos	9.827	20.905	-53,0%	12.442	-21,0%
Aquisição de participação societária a pagar	26.179	26.124	0,2%	26.151	0,1%
Provisão para garantias	3.082	-	n.a.	3.615	-14,7%
Outras contas a pagar	59.451	65.691	-9,5%	65.819	-9,7%
Não circulante	672.747	568.694	18,3%	660.571	1,8%
Empréstimos e financiamentos	466.093	352.858	32,1%	456.171	2,2%
Adiantamento de clientes	10.706	8.360	28,1%	11.462	-6,6%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	n.a.	163	-100,0%
Provisão para riscos	158.091	160.332	-1,4%	149.292	5,9%
Provisão para garantias	4.100	10.695	-61,7%	4.536	-9,6%
Impostos e contribuições diferidos	1.995	2.061	-3,2%	1.821	9,6%
Participação em consórcios	4.179	12.923	-67,7%	3.553	17,6%
Outras contas a pagar	27.583	21.465	28,5%	33.573	-17,8%
Acionistas não controladores	14.075	22.428	-37,2%	14.901	-5,5%
Patrimônio líquido	909.563	1.366.251	-33,4%	995.389	-8,6%
Capital social	1.422.816	1.422.816	0,0%	1.422.816	0,0%
Reservas de lucros	-	158.368	-100,0%	-	n.a.
Lucros/Prejuízos acumulados	(362.284)	(203.424)	78,1%	(362.284)	0,0%
Prejuízos do período	(139.498)	-	n.a.	(53.672)	159,9%
Outros	(11.471)	(11.509)	-0,3%	(11.471)	0,0%
Total do passivo e PL	2.160.893	2.744.894	-21,3%	2.240.189	-3,5%

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

Fluxo de Caixa	2T18	2T17
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(85.378)	(141.854)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	34.045	87.372
Depreciação	486	730
Amortização de ágio e deságio (Líquido)	1.493	1.643
Baixa de imobilizado / intangível	4.957	5.034
Equivalência patrimonial	(8.636)	8.687
Juros e encargos financeiros líquidos	18.005	55.225
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.223)	(2.087)
Provisões	11.217	18.708
Amortização de remensuração de investimento	7.746	(568)
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	51.427	157.736
Contas a receber	56.846	101.534
Títulos e valores mobiliários	(44.165)	(32.388)
Créditos diversos	(8.990)	9.730
Imóveis a comercializar	43.828	114.591
Despesas pagas antecipadamente	530	(1.181)
Impostos a recuperar	(2.544)	(1.718)
Outras contas a receber	8.031	(519)
Partes relacionadas	(3.712)	(6.657)
Participações em consórcios	595	31
Fornecedores	(1.817)	2.223
Impostos, contribuições e salários	324	(79)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.364)	(3.190)
Adiantamento de clientes	3.625	(7.656)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	470	(5.217)
Outras contas a pagar	770	(11.768)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	94	103.254
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	1	(1.253)
Compras de imobilizado	(46)	(1.660)
Aumento (redução) dos investimentos	(5)	(8.272)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(50)	(11.185)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	-	89.534
Variação líquida dos empréstimos tomados	11.761	(140.450)
Juros pagos	(12.377)	(28.247)
Participação de acionistas não controladores em controladas	8	1
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	(608)	(79.162)
(Redução) aumento nas disponibilidades	(564)	12.907