

TECNISA

Mais construtora por m²

Apresentação BofA 2014

19 de Março de 2014



Informações e Projeções

Algumas das afirmações aqui contidas se baseiam nas hipóteses e perspectivas atuais da administração da Companhia que poderiam ocasionar variações materiais entre os resultados, performance e eventos futuros. Os resultados reais, desempenho e eventos podem diferir significativamente daqueles expressos ou implicados por essas afirmações, como um resultado de diversos fatores, tais como condições gerais e econômicas no Brasil e outros países; níveis de taxa de juros e de câmbio, renegociações futuras ou pré-pagamento de obrigações ou créditos denominados em moeda estrangeira, mudanças em leis e regulamentos e fatores competitivos gerais (em base global, regional ou nacional).



Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Posição Financeira

Perspectivas 2014

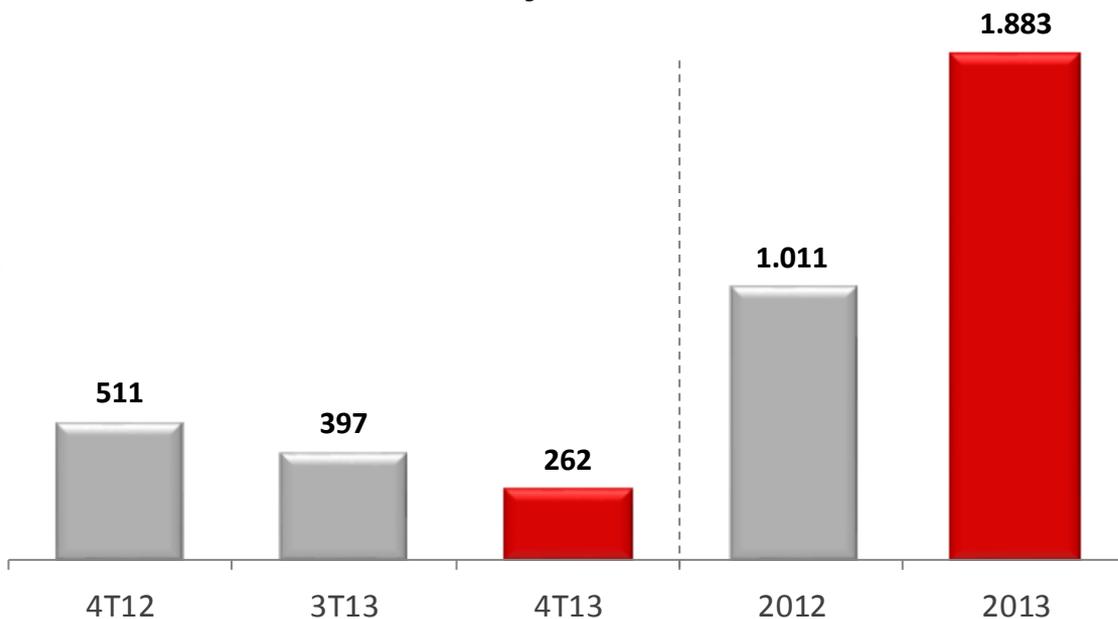
Jardim das Perdizes - Segunda Fase



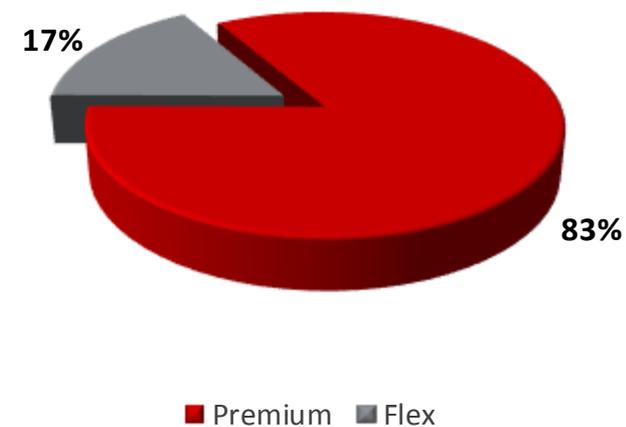
Desempenho Operacional

Lançamentos – Parcela Tecnisa
 R\$ milhões

Lançamentos



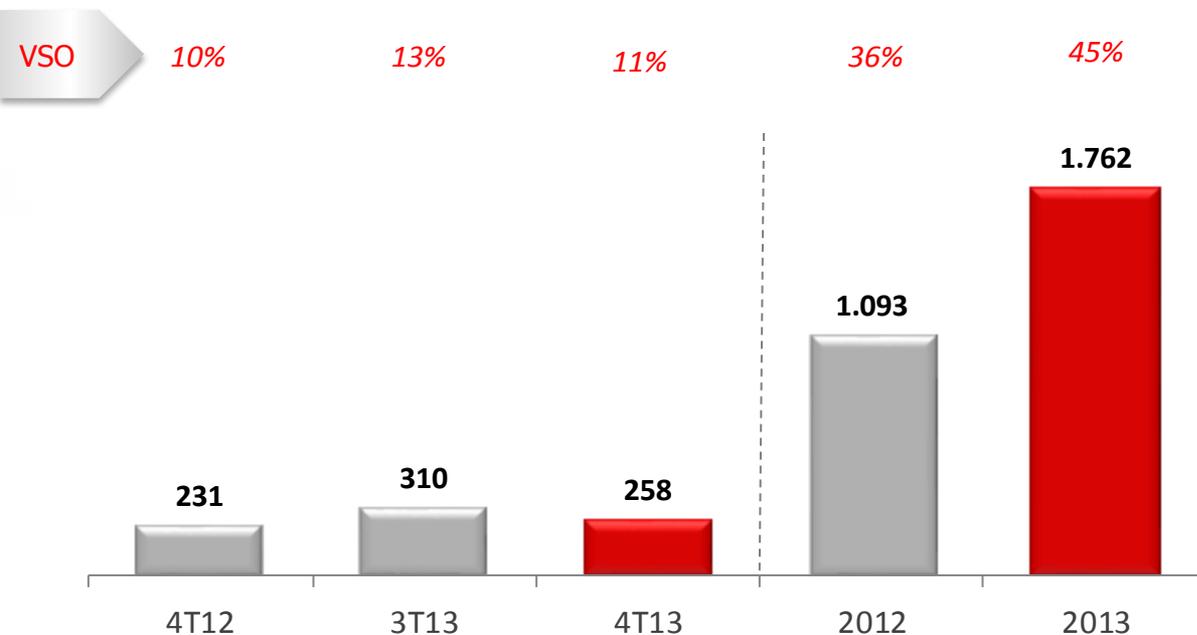
Distribuição por Segmento – 4T13



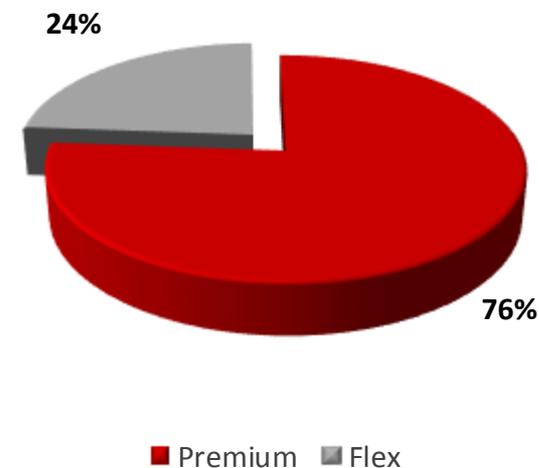
Desempenho Operacional

Vendas Contratadas – Parcela Tecnisa
 R\$ milhões

Vendas Contratadas e VSO



Distribuição por Segmento – 4T13



Desempenho Operacional

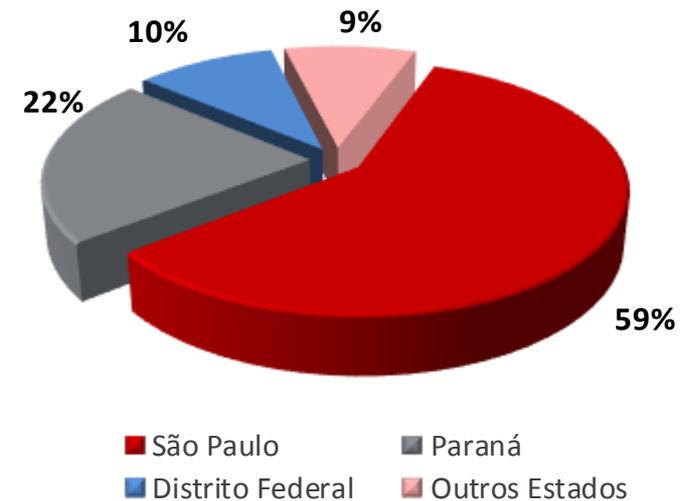
Estoque

- ▶ Estoque das unidades a valor de mercado de R\$ 2,2 bilhões;
- ▶ Somente 6% do estoque refere-se a unidade concluída.

**Estoque por Estágio de Desenvolvimento
(a Valor de Mercado - 4T13)**



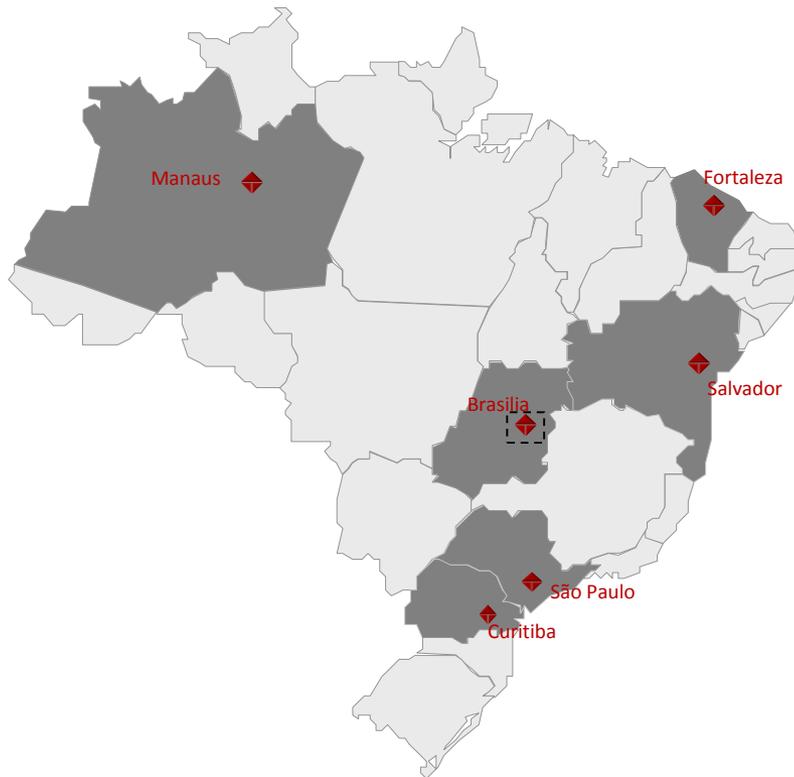
Breakdown Estoque por Localização – 4T13



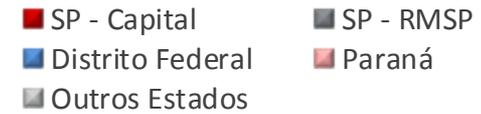
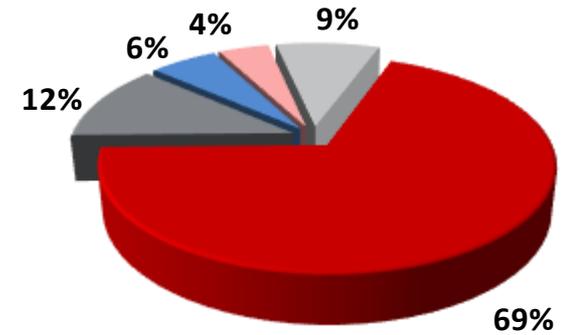
Desempenho Operacional

Landbank

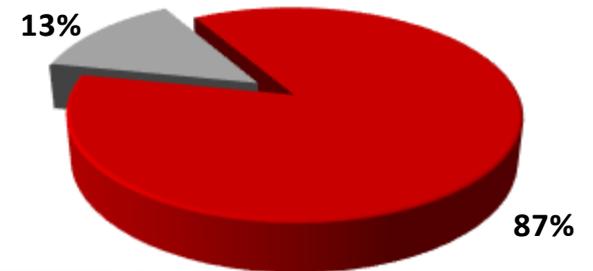
Landbank atual de R\$ **6,9 bi** (Parcela TECNISA)



Segmentação Geográfica – 4T13



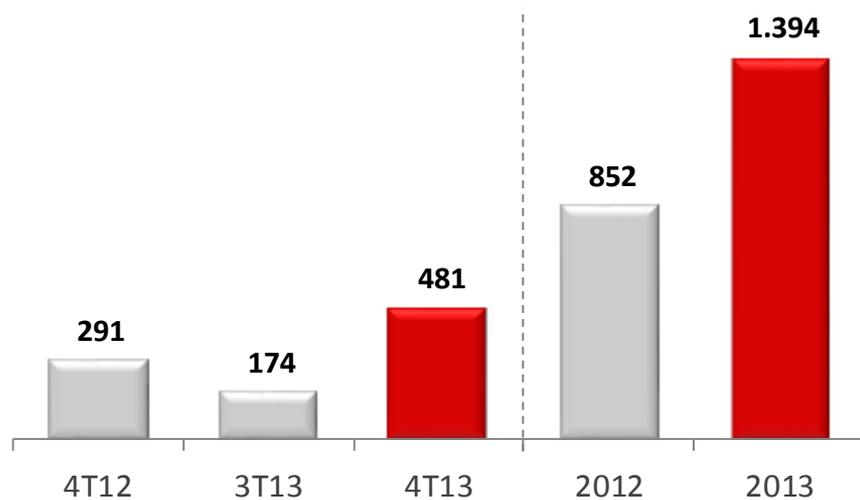
Segmentação por Produto – 4T13



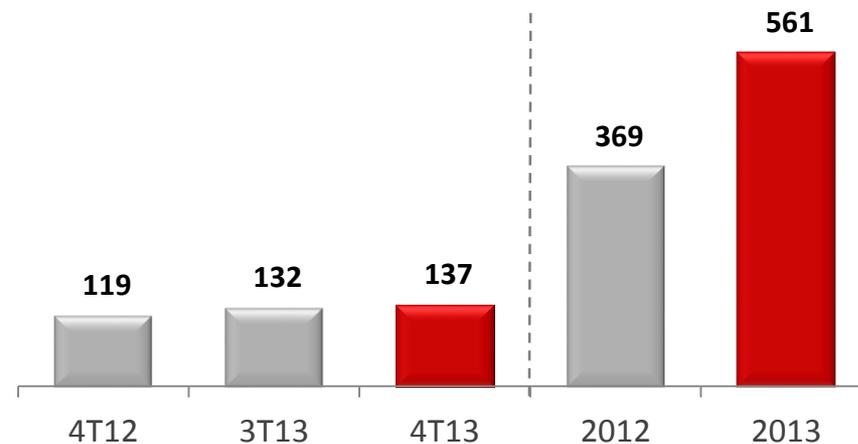
Desempenho Operacional

Entregas e Repasses – Participação TECNISA

VGV de Entregas



VGV de Repasses



Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

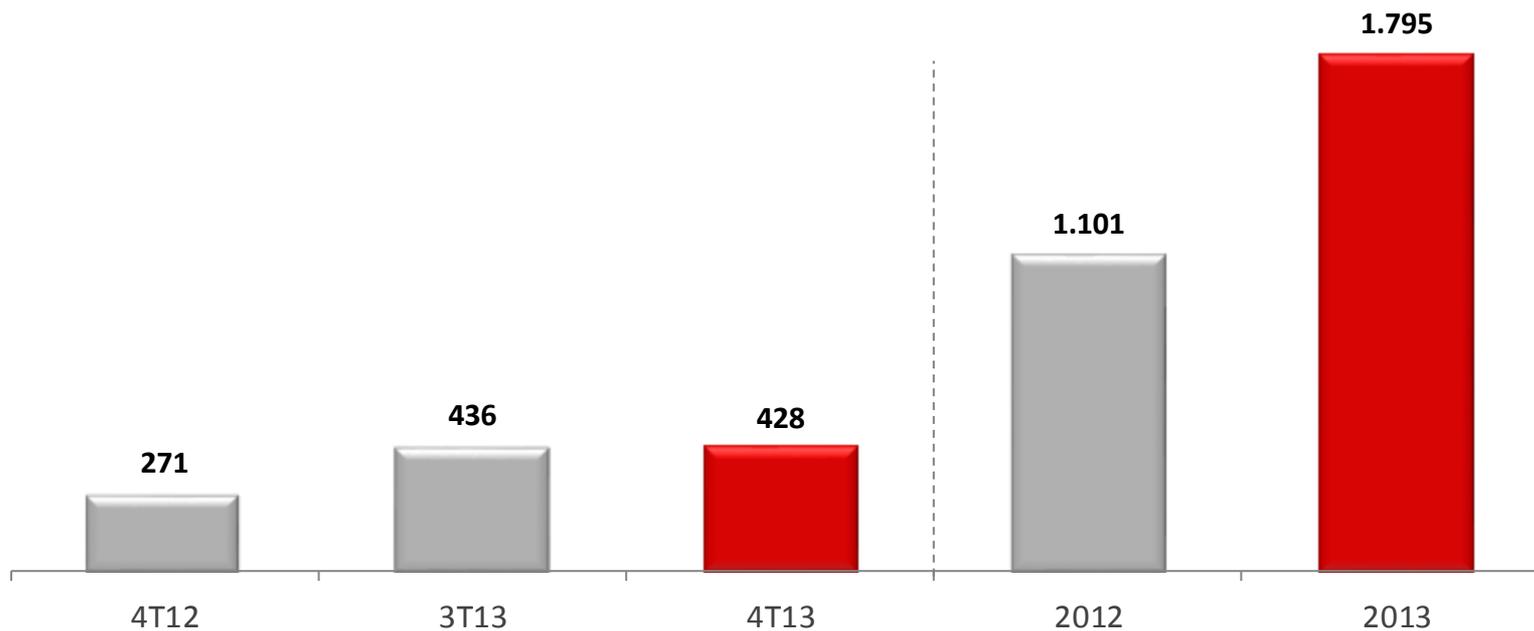
Posição Financeira

Perspectivas 2014

Jardim das Perdizes - Segunda Fase



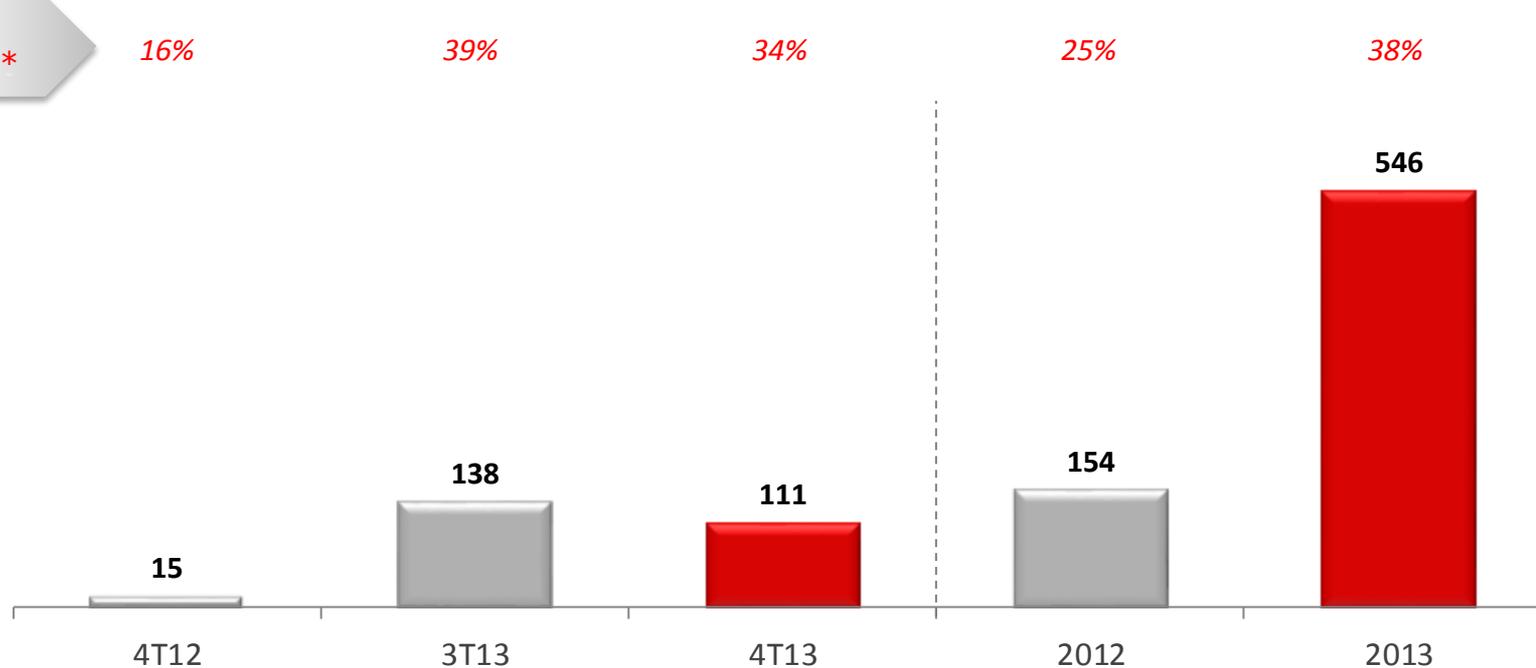
Receita Líquida



Desempenho Econômico-Financeiro (R\$ milhões)

Lucro Bruto e Margem Bruta

Margem Bruta Ajustada*

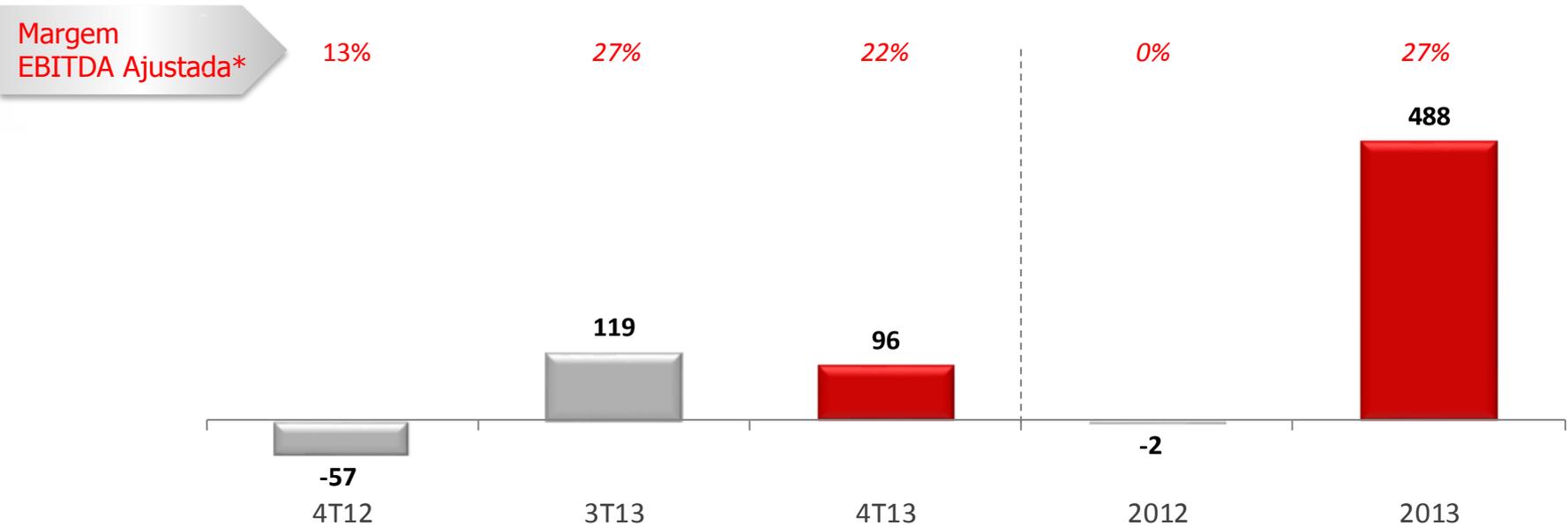


*Ajustada pelos encargos financeiros alocados no custo das obras.



Desempenho Econômico-Financeiro (R\$ milhões)

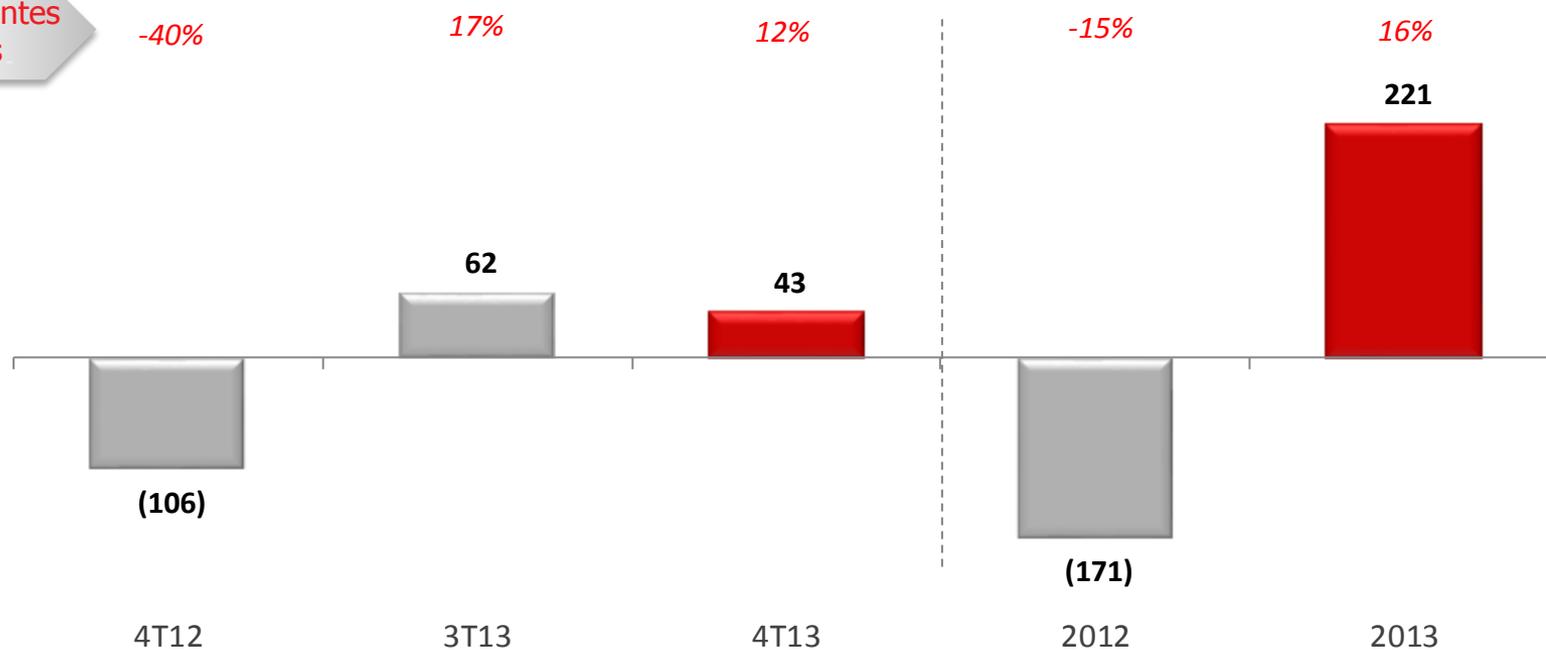
EBITDA e Margem EBITDA



*Ajustada pelos encargos financeiros alocados como custo de obras.

Resultado Líquido e Margem Líquida Ajustada

Margem Líq. antes de minoritários

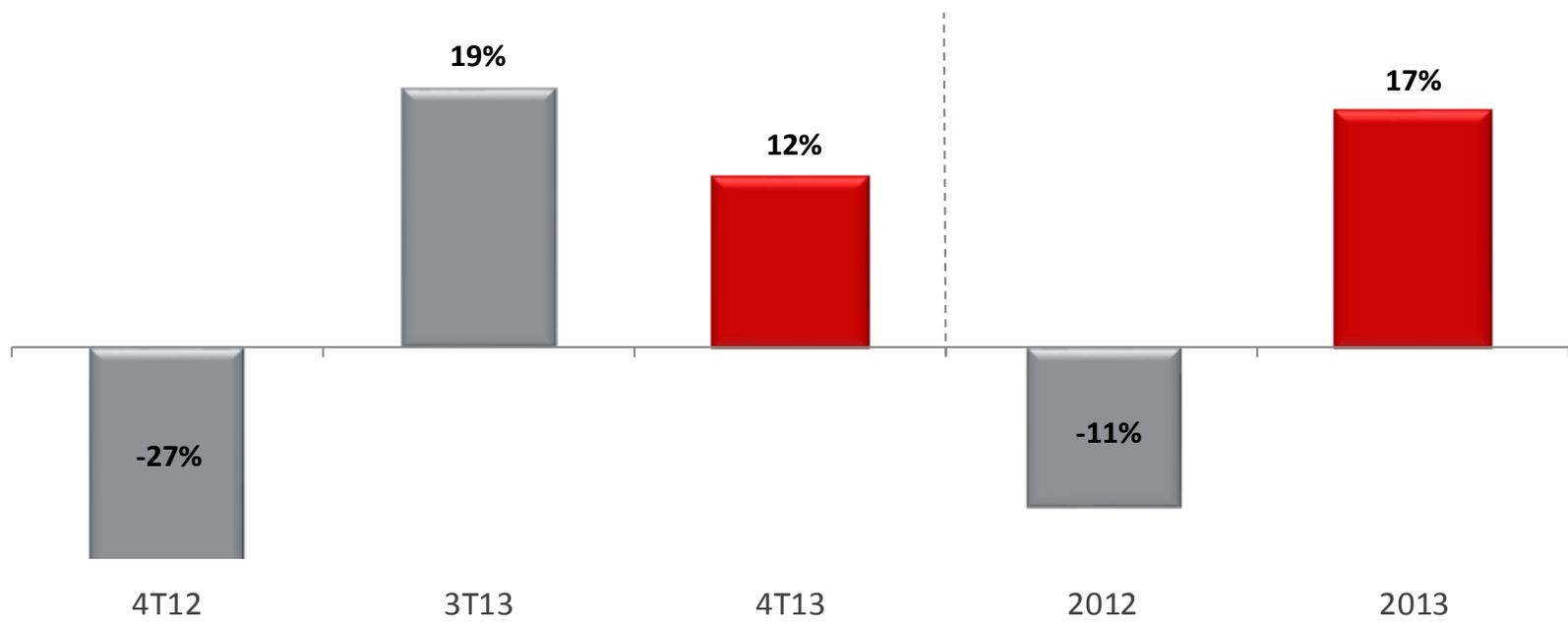


Dividendos por ação

Dividendos (R\$ Mil)	2010	2011	2012	2013
<i>Lucro líquido do período</i>	200.048	144.411	-	221.146
<i>(-) Reserva Legal</i>	-10.002	-7.221	-	-11.057
(=) Lucro Líquido para distribuição de dividendos	190.046	137.190	-	210.089
<i>Payout</i>	25%	40%	-	40%
(=) Dividendo proposto	47.511	54.876	-	84.035
<i>Quantidade de ações ex-tesouraria (em milhares)</i>	184.997	182.403	-	179.454
(=) Dividendo por Ação (R\$)	0,2568	0,3009	-	0,4683

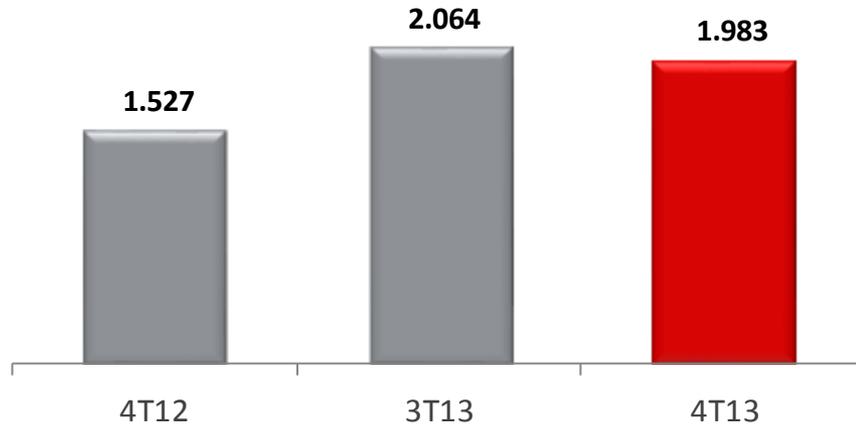


ROE

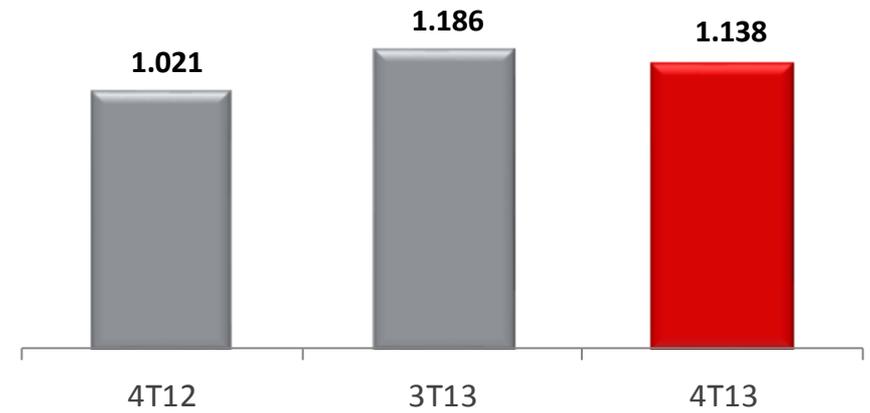


Desempenho Econômico-Financeiro (R\$ milhões)

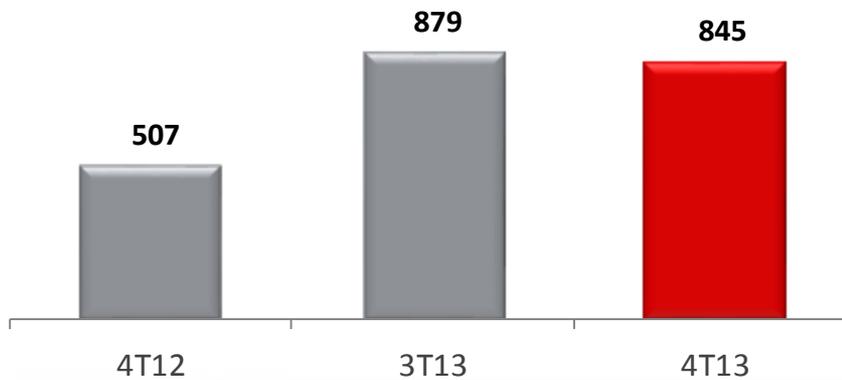
Receita Líquida a Apropriar



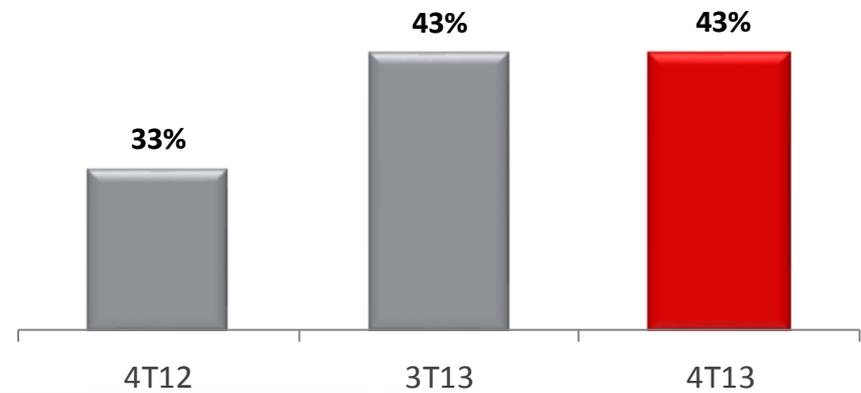
Custo a Apropriar



Lucro Bruto a Apropriar



Margem Bruta a Apropriar



Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Posição Financeira

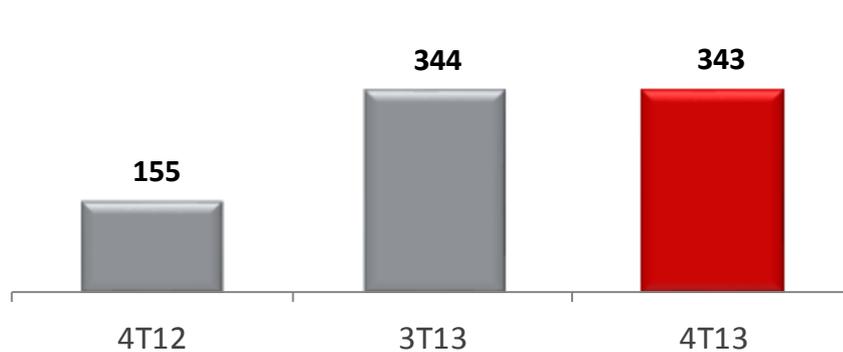
Perspectivas 2014

Jardim das Perdizes - Segunda Fase

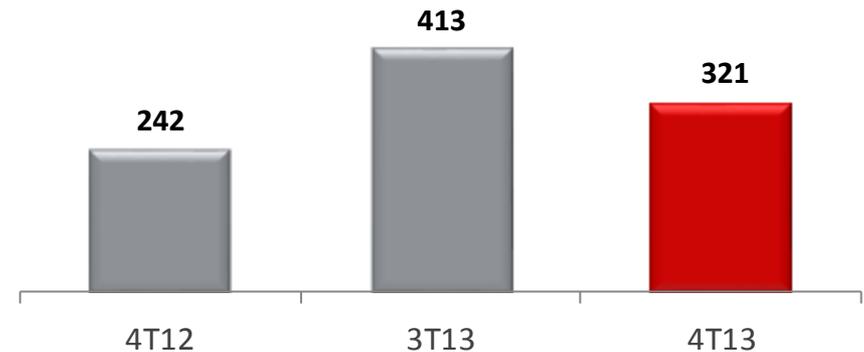


Posição Financeira (R\$ milhões)

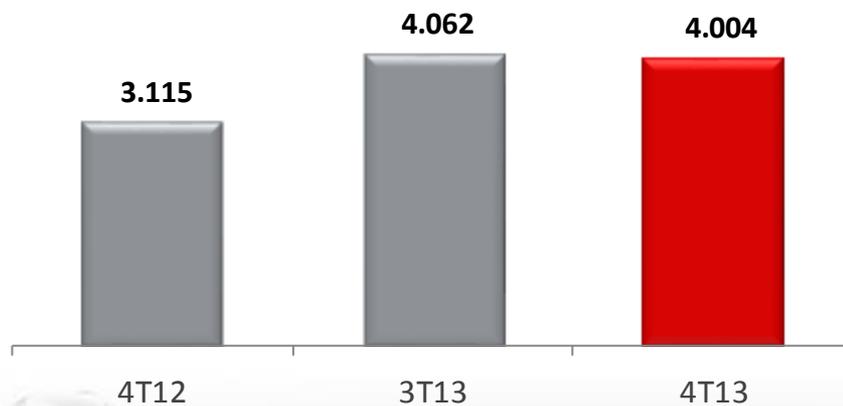
Caixa e Aplicações Financeiras



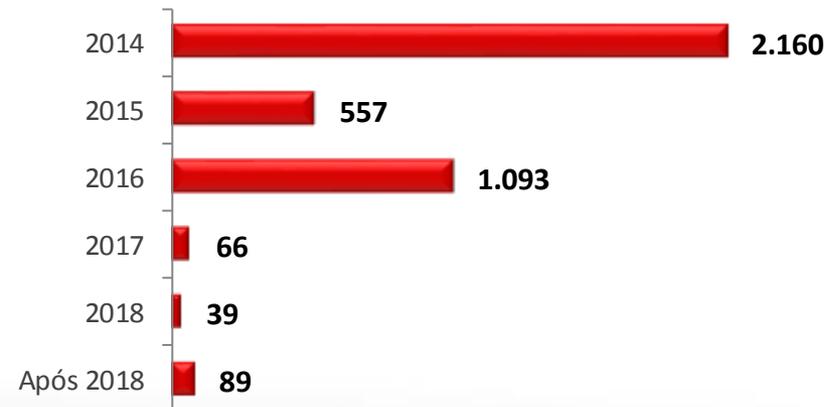
Recebíveis Performados



Recebíveis Totais*



Cronograma de Recebimento

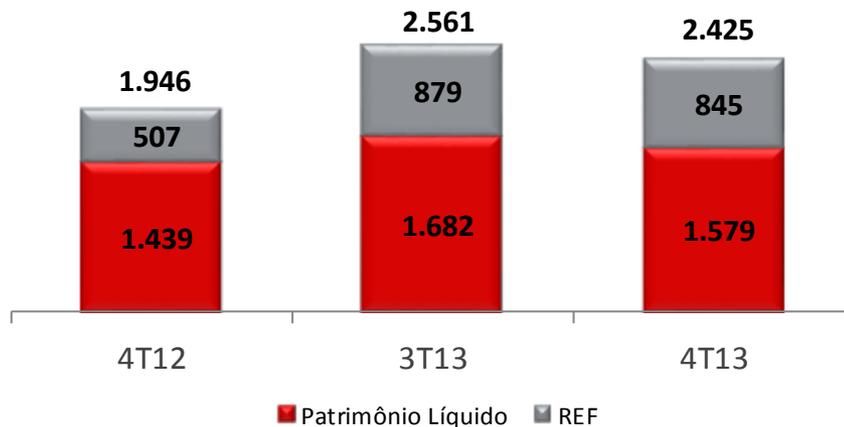


*Recebíveis totais somam R\$ 4,5 bilhões no 4T13 se ajustado pelos efeitos do IFRS 10.

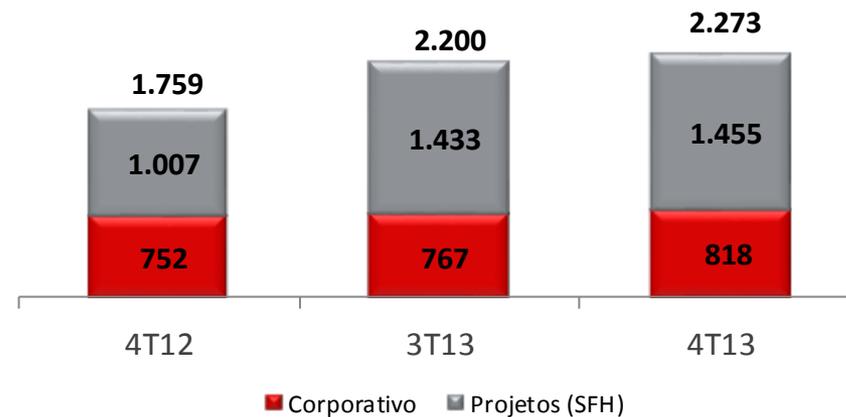


Posição Financeira (R\$ milhões)

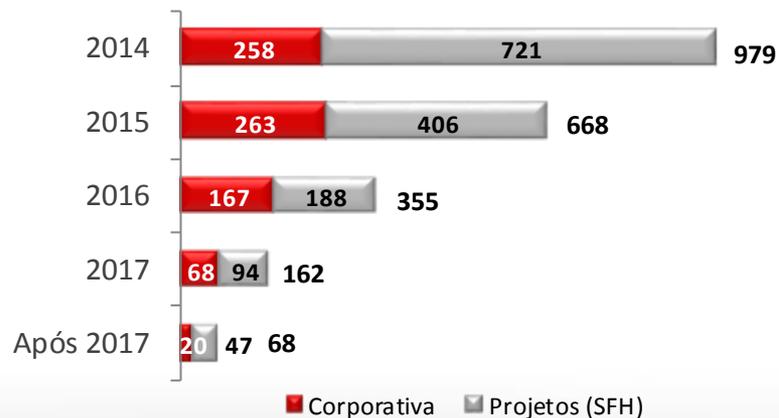
Patrimônio Líquido + REF



Endividamento Total

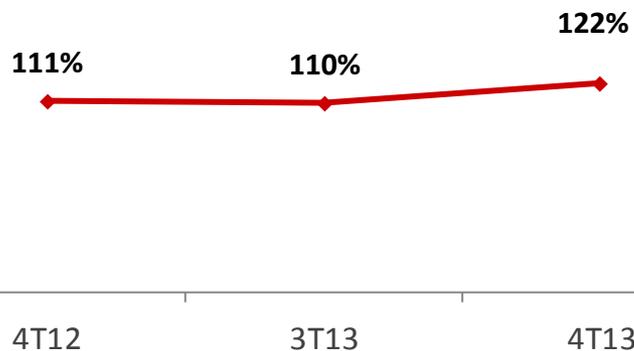


Cronograma de Vencimento da Dívida

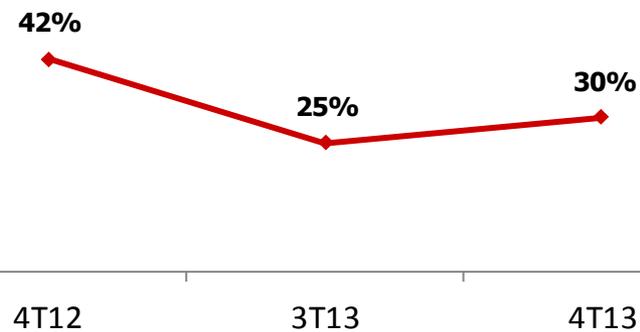


Posição Financeira

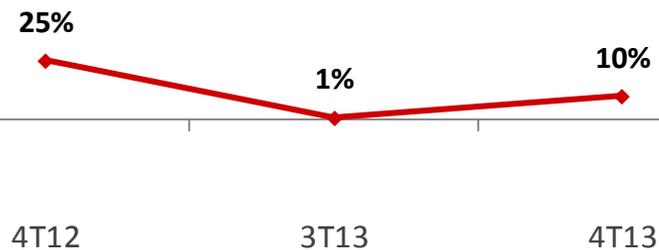
Endividamento Líquido / PL*



Endividamento Corporativo Líquido / PL*



Corporativo Líquido – Recebíveis Performados / PL*

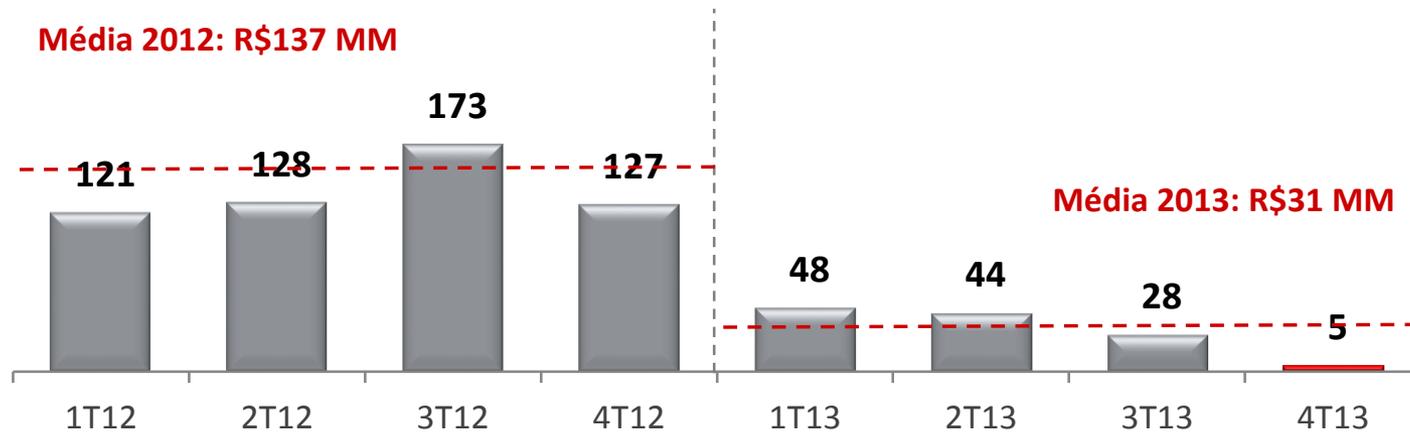


*Inclui a participação de minoritários

** A valor presente, os recebíveis Performados estão líquidos para repasse



Evolução do Cash Burn



*Cash burn ajustado pela [i] distribuição de dividendos (4T13); [ii] pagamento de outorga do Jardim das Perdizes (4T12 e 3T13); [iii] recompra de ações (3T13) e [iv] distribuição de dividendos (2T12).



Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Posição Financeira

Perspectivas 2014

Jardim das Perdizes - Segunda Fase



Dinâmica das áreas alinhadas a Rentabilidade



1) Considera como valor das unidades o preço informado na tabela de vendas de 31/12/2013. Este número está sujeito a variações decorrentes da alteração dos preços dos imóveis, comissões e descontos.



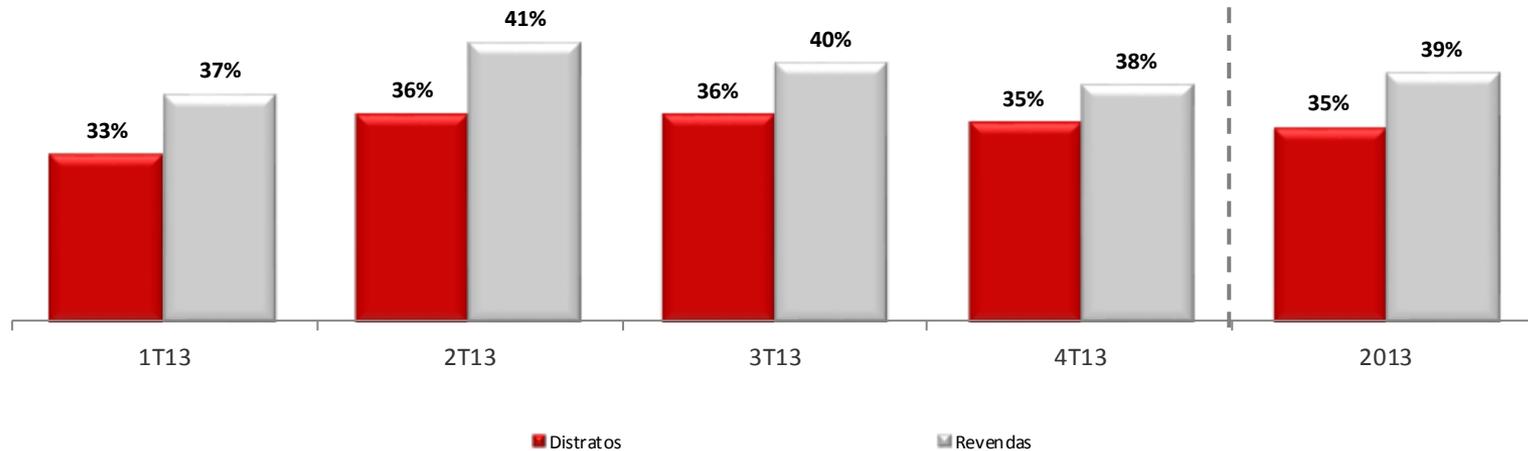
Margem Bruta Potencial do Estoque**Estoque (R\$ MM - TECNISA) - 4T13**

Estoque a Valor de Mercado	2.239.504
(-) Imposto (PIS/ COFINS)	46.582
Receita Líquida de Estoque	2.192.922
(-) Custo Incorrido	582.966
(-) Custo a Incorrer	573.042
Lucro Bruto de Estoque	1.036.914
(=) Margem Bruta	47%

1) Considera como valor das unidades o preço informado na tabela de vendas de 31/12/2013. Este número está sujeito a variações decorrentes da alteração dos preços dos imóveis, comissões e descontos.



Margem Bruta Apurada Unidades Distratadas vs. Revendas (1)(2)



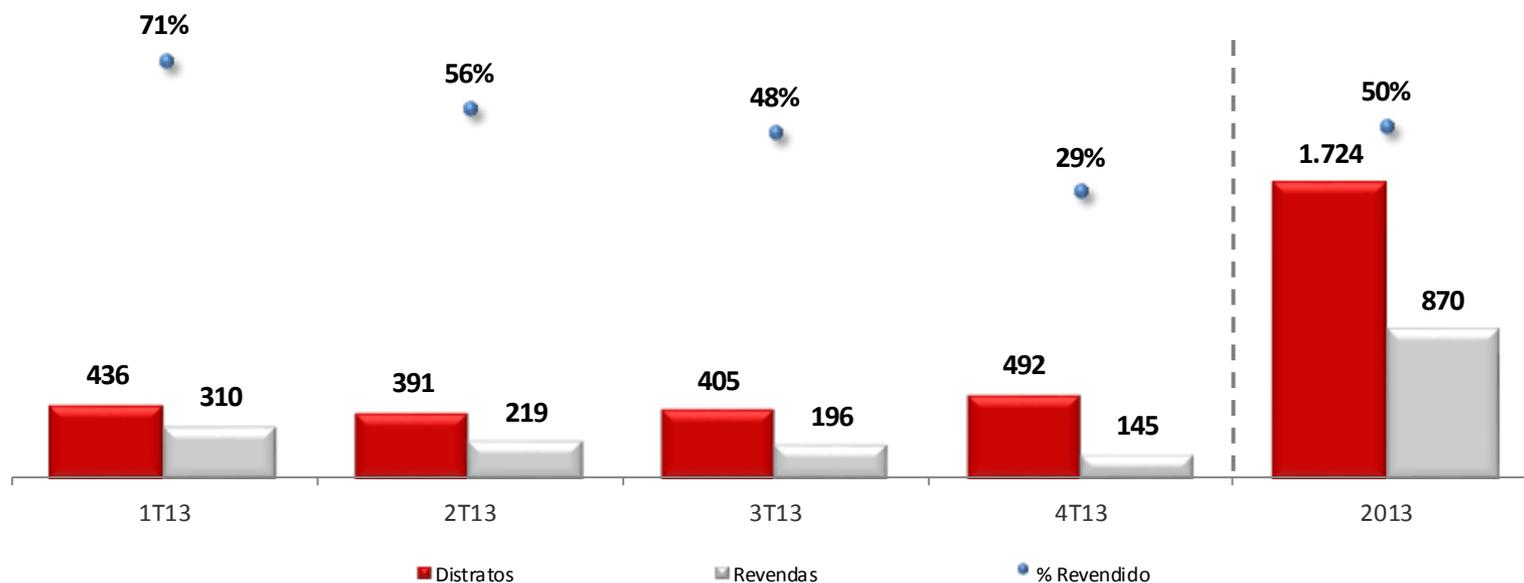
1) Para melhor comparação, a revenda foi alocada no mês do distrato;

2) Considerando o conceito de "mesmas unidades" (desconsidera a venda de unidades em estoque);

Data base de 31 de dezembro de 2013.



Velocidade de Revenda de Unidades Distratadas (1)(2)



1) Para melhor comparação, a revenda foi alocada no mês do distrato;

2) Considerando o conceito de "mesmas unidades" (desconsidera a venda de unidades em estoque);

Data base de 31 de dezembro de 2013.



Novos Negócios

Landbank com margens diferenciadas

Resumo Pipeline de Aprovação

Pipeline Aprovação (VGV - % TECNISA)

Total Jardim das Perdizes	3.184
Total São Paulo	907
Total Regionais	721
Total Aprovação	4.812

Margem Bruta Média Potencial

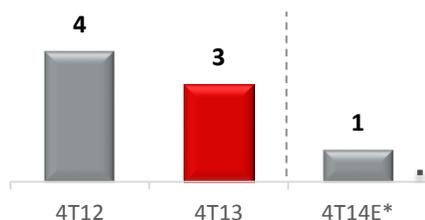
Margem Bruta Média dos Projetos

Margem Jardim das Perdizes	Acima de 50%
Margem São Paulo	Acima de 40%
Margens Regionais	Acima de 35%

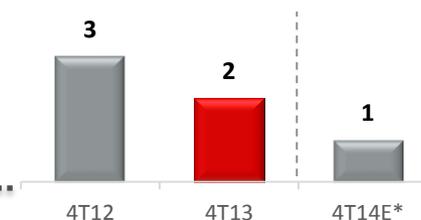


Menor Complexidade Operacional

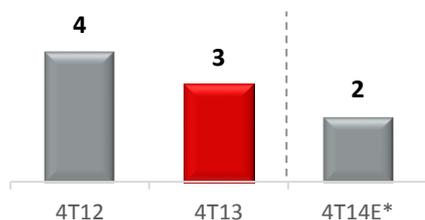
Amazonas - Canteiros Ativos



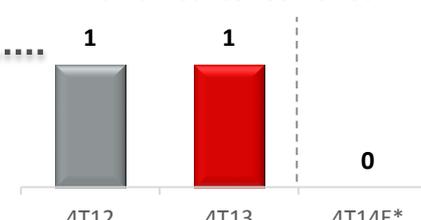
Ceará - Canteiros Ativos



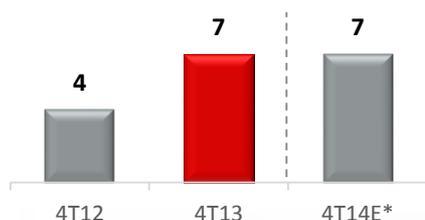
D. Federal - Canteiros Ativos



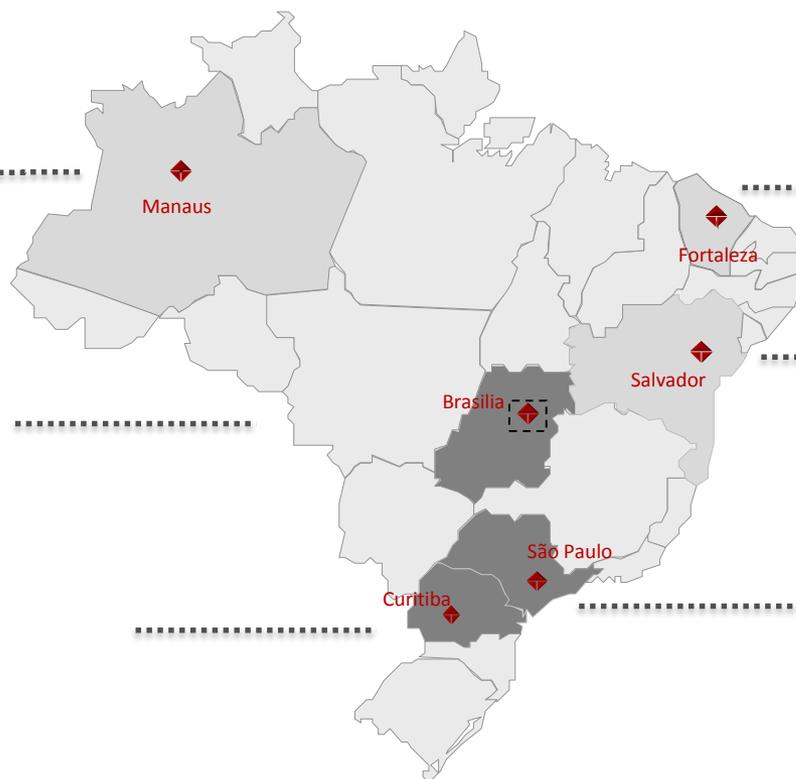
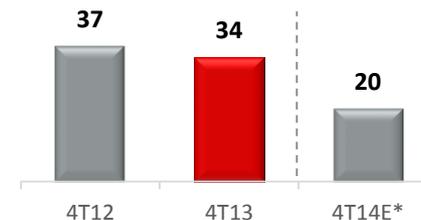
Bahia - Canteiros Ativos



Paraná - Canteiros Ativos



São Paulo - Canteiros Ativos

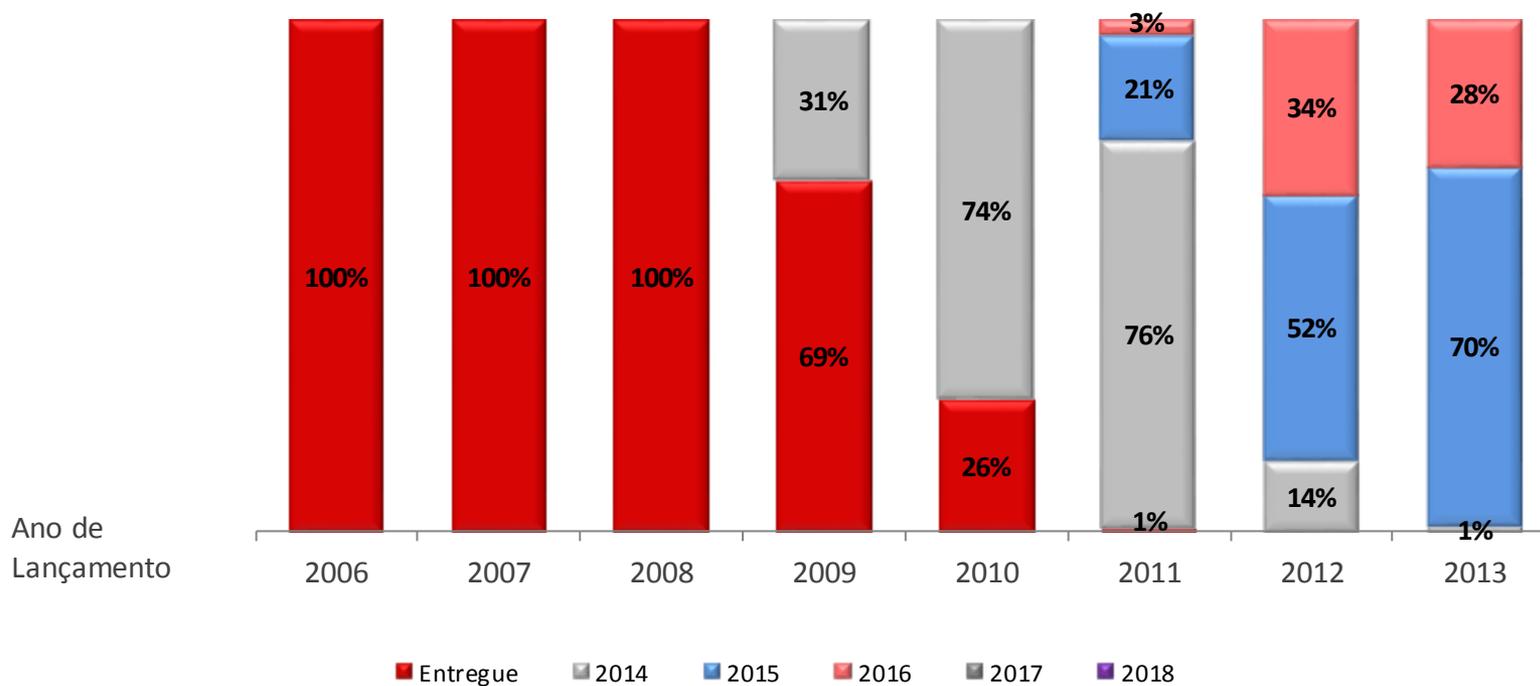


*Considerando os projetos lançados até o 4T13, bem como o cronograma de entregas desses empreendimentos.



Maior volume de entregas

Abertura das Entregas por Ano de Lançamento

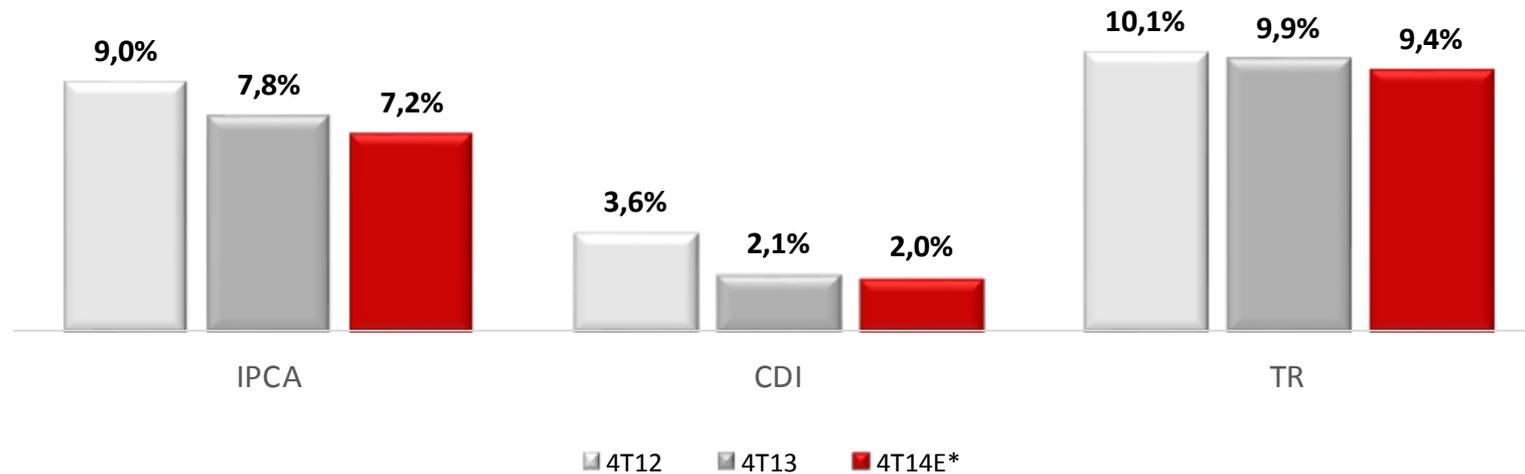


Eliminação dos atrasos acarretará em redução da alavancagem

Endividamento	4T13	Custo a Inc. (2008, 2009 e 2010)	4T13 Ajust. com custos a incorrer	Recebíveis (2008, 2009 e 2010) sem troco	4T13 Ajust. sem atraso obras	Recebíveis (2008, 2009 e 2010) com troco	4T13 Ajust. Sem atraso obras
(A) Patrimônio Líquido	1.579.047		1.579.047		1.579.047		1.579.047
Caixa e Equivalentes de Caixa	335.134		335.134		335.134	517.154	852.288
Títulos e Valores Mobiliários	8.147		8.147		8.147		8.147
(B) Total das disponibilidades e aplicações financeiras	343.281		343.281		343.281		860.435
(-) Debêntures	(471.734)		(471.734)		(471.734)		(471.734)
(-) Outras dívidas corporativas	(345.867)		(345.867)		(345.867)		(345.867)
(-) Financiamento à produção SFH	(1.455.487)		(1.455.487)	714.995	(740.492)		(740.492)
(-) Adições de SFH	-	(217.079)	(217.079)	217.079	-		-
(C) Endividamento total	(2.273.088)		(2.490.167)		(1.558.093)		(1.558.093)
(D= B + C) Endividamento Líquido	(1.929.807)		(2.146.886)		(1.214.812)		(697.658)
<i>(D / A) Endividamento líquido / Patrim. Líquido</i>	<i>-122,2%</i>		<i>-136,0%</i>		<i>-76,9%</i>		<i>-44,2%</i>



Evolução do Spread da Dívida Corporativa



**Estimativa não considera a captação de novos empréstimos ao longo de 2014, apenas a amortização dos saldos com vencimento ao longo de 2014.*



Financeiro

Eficiência no Processo de Repasse

Processo de repasse – Obras entregues em 2012

30 dias		
(%)	Qtd de Unidades	Valor (R\$ Mil)
55%	674	213.288

60 dias		
(%)	Qtd de Unidades	Valor (R\$ Mil)
68%	821	270.551

90 dias		
(%)	Qtd de Unidades	Valor (R\$ Mil)
82%	999	335.219

Processo de repasse – Obras entregues em 2013 (Atual)

30 dias		
(%)	Qtd de Unidades	Valor (R\$ Mil)
34%	579	211.567

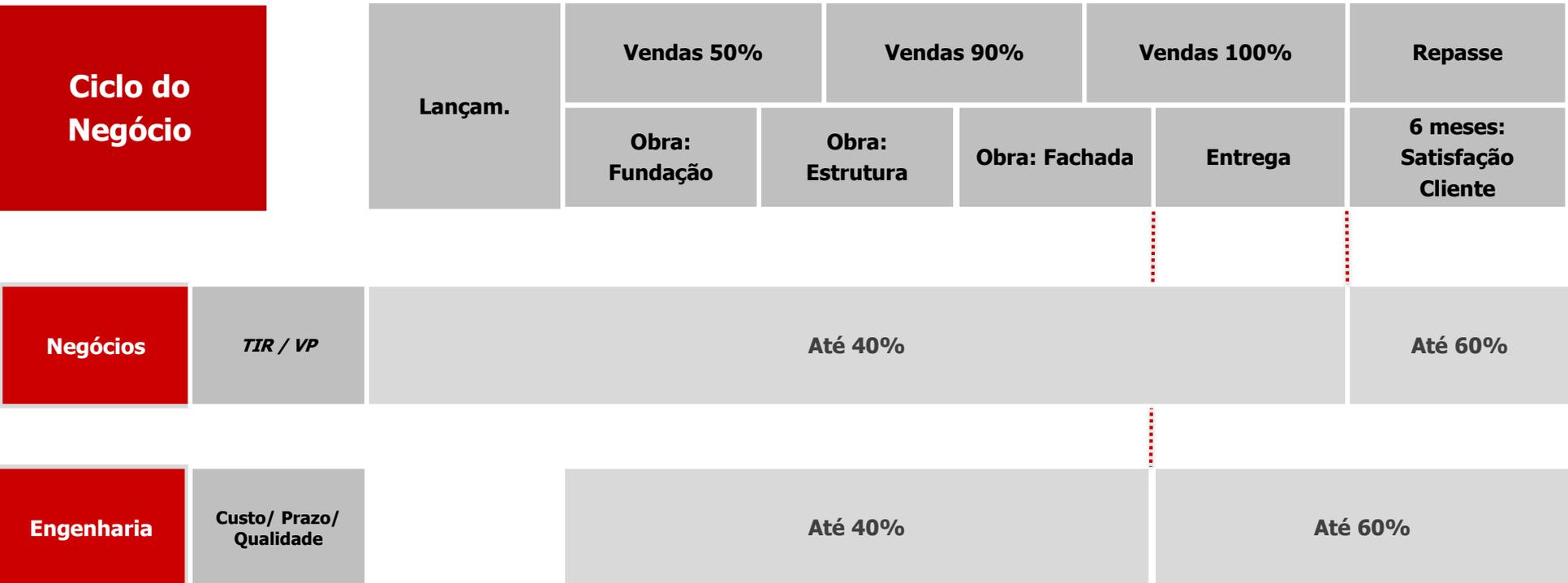
60 dias		
(%)	Qtd de Unidades	Valor (R\$ Mil)
58%	1025	354.472

90 dias		
(%)	Qtd de Unidades	Valor (R\$ Mil)
95%	1743	585.488



Recursos Humanos

Novo Programa de Remuneração Variável alinhado ao ciclo do negócio



- ▶ Colaboradores recebem quotas de todos os empreendimentos com os quais estão envolvidos, sendo que eventuais perdas em empreendimentos com margens mais pressionadas impactam no bônus dos demais empreendimentos.



Ativos Líquidos (R\$ mil)

Valor dos Ativos Líquidos (NAV)	4T13	4T13 Ajustado ²
(+) Endividamento líquido	(1.929.807)	(1.929.807)
(+) Contas a receber líquidos de imposto	3.878.010	3.878.010
(+) Custo a incorrer de imóveis vendidos	(1.091.297)	(1.091.297)
(+) Estoque líquido de impostos e de custos a incorrer ¹	1.505.050	1.505.050
(+) Terrenos em estoque	578.984	963.234
(+) Investimentos	438.410	438.410
(+) Participação de minoritários	(331.915)	(442.925)
(=) Ativo líquido	3.047.434	3.320.674
(/) Quantidade de ações ex-tesouraria ('000)	179.454	179.454
(=) Ativo líquido por ação	16,98	18,50

1) Unidades em estoque a preço de mercado (tabela de vendas vigente em 31/12/2013).

2) Terreno do Jardim das Perdizes ajustado pelo valor da última transação (BVEP).



Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Posição Financeira

Perspectivas 2014

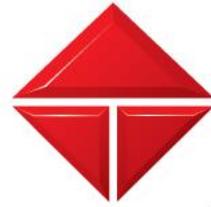
Jardim das Perdizes - Segunda Fase



Jardim das Perdizes

Segunda Fase





TECNISA

Mais construtora por m²

Apresentação BofA 2014

19 de Março de 2014

