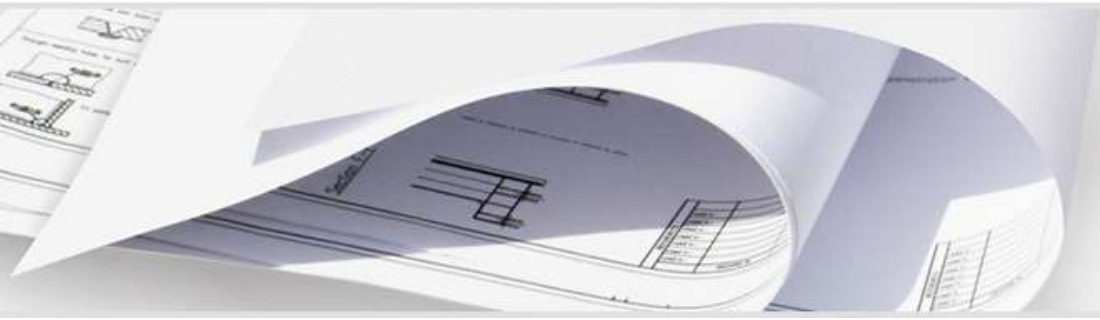


TECNISA
Mais construtora por m²

São Paulo, 29 de outubro de 2014.

Divulgação de Resultados TECNISA S.A. – 3T14

Trimestre tem recorde de entregas de R$ 854 milhões, parte TECNISA, com redução significativa da Dívida Corporativa. Lucro Líquido atinge R$ 32 milhões.

A **TECNISA S.A. (BMF&BOVESPA: 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 terceiro trimestre de 2014 (3T14), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R$), de acordo com a legislação societária.

Principais Indicadores – 3T14

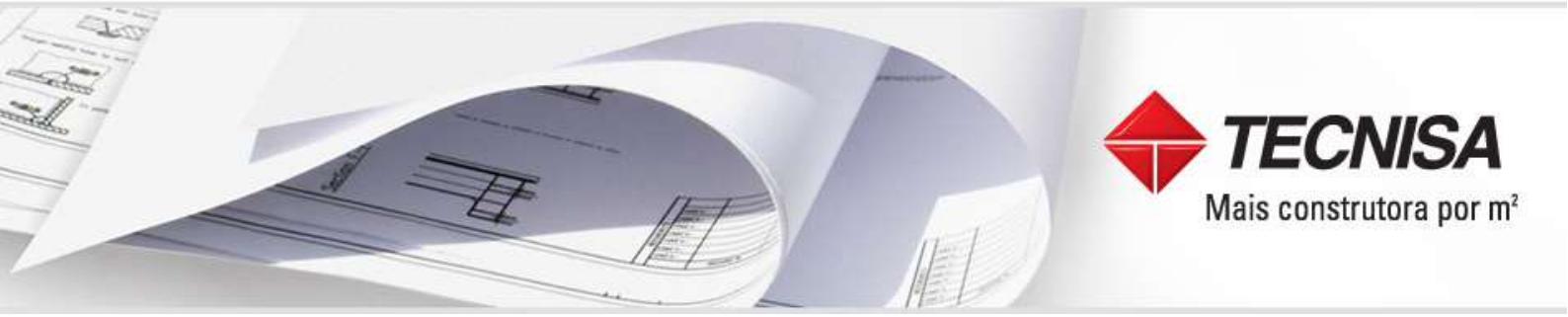
▲ Volume de **Repasse** cresce 67%, atingindo recorde de **R$ 256 MM**.

▼ Com amortizações no trimestre, **Dívida Corporativa** cai 20% melhorando o perfil da dívida.

▲ **Entregas** totalizam **2.988 unidades** e nº de canteiros ativos cai de 47 para 38.

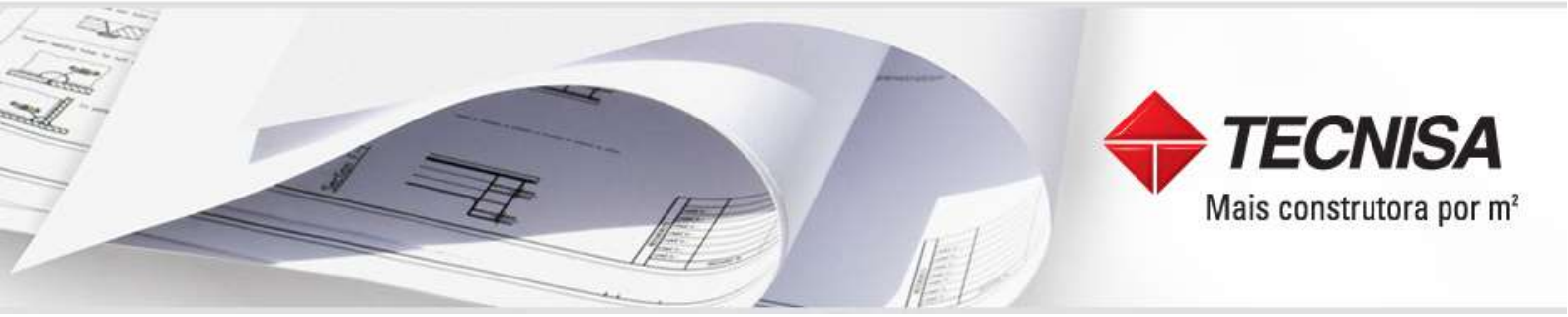
Destaques

- Ao longo do 3T14 a TECNISA focou na comercialização de seus estoques, não realizando **Lançamentos** no período. No acumulado do ano os **Lançamentos**, parte TECNISA, somam **R$ 465 milhões**;
- As **Vendas Contratadas**, parcela TECNISA e líquidas de distratos, representaram **R$ 141 milhões** no 3T14, totalizando **R$ 515 milhões** no 9M14. **Venda de Unidades Concluídas** ou com entrega programada para 2014 somam **R$ 68 milhões**;
- **Entregas** no trimestre registram recorde de **R$ 854 milhões,** parte TECNISA, distribuídos em 2.988 unidades. No ano as **Entregas** totalizam 5.701 unidades e VGV de **R$ 1.583 milhões**;
- **Receita Líquida** atingiu **R$ 382 milhões** no 3T14, com **Margem Bruta Ajustada** de **38%.** No acumulado do ano, **Receita Líquida** totalizou **R$ 1.257 milhões**, com **Margem Bruta Ajustada** de **39%**;
- A TECNISA concluiu o 3T14 com um **Lucro Líquido** de **R$ 32 milhões**, representando uma **Margem Líquida antes de Minoritários** de **12%**. No acumulado do ano, o **Lucro Líquido** totalizou **ganho de R$ 148 milhões**, representando um **Retorno Sobre o Patrimônio** ("**ROE**") Anualizado da Companhia de **14%** ao ano.
- A Companhia **Repassou** 1.140 unidades a instituições financeiras no 3T14, representando uma monetização recorde de **R$ 256 milhões**. A **Variação de Caixa** líquido no período fica próximo do **neutro**, tendo a Companhia, em 30 de setembro de 2014, quase **R$ 1.035 milhões** em **Recebíveis de Obras Concluídas**, cujo repasse dos clientes que optarem por financiar junto a instituições financeiras deve ocorrer ao longo dos próximos trimestres;
- A TECNISA foi eleita a melhor incorporadora pelo jornal **Valor Econômico** na **Gestão de Pessoas** e está entre as **Melhores Empresas para Trabalhar** pela revista **Você S/A**.



Sumário

1. TECNISA em Números 3
2. Dados Operacionais 4
Lançamentos 4
Vendas Contratadas 5
TECNISA VENDAS 7
Vendas Originadas pela Internet 7
Carteira de Terrenos (Land Bank) 7
Estoque a Valor de Mercado 10
Entrega de Empreendimentos 11
Repasse de Unidades 13
3. Desempenho Econômico-Financeiro 14
Receita Operacional Bruta 14
Receita Operacional Líquida 15
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados 15
Lucro Bruto e Margem Bruta 16
Resultados a Apropriar 17
Despesas com Vendas 17
Despesas Gerais e Administrativas 18
Equivalência Patrimonial 19
Outras Receitas (Despesas) Operacionais 19
EBITDA 19
Resultado Financeiro 20
Imposto de Renda e Contribuição Social 21
Resultado Líquido 21
Posição de Caixa e Endividamento 22
Contas a Receber de Clientes 24
Ativo Líquido 25
4. Prêmios Recebidos 27
5. Teleconferência dos Resultados do 3T14 27
6. Contato RI 27
7. Anexos 28
Anexo 1 - DRE – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais) 28
Anexo 2 – DRE – Efeitos Jardim das Perdizes (em milhares de Reais) 29
Anexo 3 - Balanço Patrimonial – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais) 30
Anexo 4 - Fluxo de Caixa – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais) 32
Anexo 5 - Lançamentos 33
Anexo 6 - Vendas Contratadas 34



TECNISA em Números

Lançamentos	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Empreendimentos lançados	-	4	-100,0%	4	-100,0%	7	14	-50,0%
Unidades lançadas	-	416	-100,0%	855	-100,0%	1.237	2.502	-50,6%
Área útil lançada (m²)	-	61.593	-100,0%	49.833	-100,0%	69.392	286.663	-75,8%
VGV lançado (R$ mil) - 100%	-	506.796	-100,0%	454.111	-100,0%	571.599	2.229.470	-74,4%
VGV lançado (R$ mil) - % TECNISA	-	397.297	-100,0%	352.704	-100,0%	465.034	1.620.823	-71,3%
Preço médio de lançamento (R$/m²)	-	8.228	-100,0%	9.113	-100,0%	8.237	7.777	5,9%
Vendas Contratadas	**3T14**	**3T13**	***3T14 vs. 3T13***	**2T14**	***3T14 vs. 2T14***	**9M14**	**9M13**	***9M14 vs. 9M13***
Unidades vendidas	411	939	-56,2%	508	-19,1%	1.404	3.043	-53,9%
Área útil comercializada (m²)	29.552	74.280	-60,2%	19.952	48,1%	85.247	298.149	-71,4%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100%	181.051	419.618	-56,9%	271.704	-33,4%	654.525	2.054.212	-68,1%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA	141.023	309.654	-54,5%	215.021	-34,4%	514.958	1.503.869	-65,8%
Preço médio de venda (R$/m²)	6.126	5.649	8,4%	13.618	-55,0%	7.678	6.890	11,4%
Banco de Terrenos	**3T14**	**3T13**	***3T14 vs. 3T13***	**2T14**	***3T14 vs. 2T14***	**9M14**	**9M13**	***9M14 vs. 9M13***
Landbank (R$ milhões) - 100%	8.893	8.970	-0,9%	8.414	5,7%	8.893	8.970	-0,9%
Landbank (R$ milhões) - % TECNISA	7.146	7.193	-0,7%	6.770	5,6%	7.146	7.193	-0,7%
Indicadores Financeiros	**3T14**	**3T13**	***3T14 vs. 3T13***	**2T14**	***3T14 vs. 2T14***	**9M14**	**9M13**	***9M14 vs. 9M13***
Receita operacional líquida	382.296	436.287	-12,4%	502.640	-23,9%	1.256.954	1.367.067	-8,1%
Lucro bruto ajustado	146.026	171.324	-14,8%	214.589	-32,0%	497.331	533.954	-6,9%
Margem bruta ajustada (%)	*38,2%*	*39,3%*	*-1,1 p.p.*	*42,7%*	*-4,5 p.p.*	*39,6%*	*39,1%*	*0,5 p.p.*
EBITDA ajustado	94.366	118.571	-20,4%	148.073	-36,3%	328.679	392.187	-16,2%
Margem EBITDA ajustada (%)	*24,7%*	*27,2%*	*-2,5 p.p.*	*29,5%*	*-4,8 p.p.*	*26,1%*	*28,7%*	*-2,5 p.p.*
Lucro líquido do período	31.866	62.267	-48,8%	79.714	-60,0%	147.656	177.849	-17,0%
Margem líquida (%)	*8,3%*	*14,3%*	*-5,9 p.p.*	*15,9%*	*-7,5 p.p.*	*11,7%*	*13,0%*	*-1,3 p.p.*
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,1776	0,3433	-48,3%	0,4442	-60,0%	0,8228	0,9805	-16,1%
Receita líquida a apropriar	1.501.646	2.064.110	-27,2%	1.722.503	-12,8%	1.501.646	2.064.110	-27,2%
Lucro bruto a apropriar	663.847	878.501	-24,4%	761.224	-12,8%	663.847	878.501	-24,4%
Margem bruta a apropriar (%)	*44,2%*	*42,6%*	*1,6 p.p.*	*44,2%*	*0,0 p.p.*	*44,2%*	*42,6%*	*1,6 p.p.*
Endividamento	**3T14**	**3T13**	***3T14 vs. 3T13***	**2T14**	***3T14 vs. 2T14***	**9M14**	**9M13**	***9M14 vs. 9M13***
Patrimônio líquido [1]	**1.721.384**	**1.682.375**	**2,3%**	**1.676.952**	**2,6%**	**1.721.384**	**1.682.375**	**2,3%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	246.175	331.538	-25,7%	407.890	-39,6%	246.175	331.538	-25,7%
Títulos e Valores Mobiliários	3.214	12.455	-74,2%	3.496	-8,1%	3.214	12.455	-74,2%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	**249.389**	**343.993**	**-27,5%**	**411.386**	**-39,4%**	**249.389**	**343.993**	**-27,5%**
(-) Debêntures	(286.212)	(456.151)	-37,3%	(486.013)	-41,1%	(286.212)	(456.151)	-37,3%
(-) Outras dívidas corporativas	(374.846)	(310.912)	20,6%	(340.899)	10,0%	(374.846)	(310.912)	20,6%
Endividamento líquido (ex-SFH)	**(411.669)**	**(423.070)**	**-2,7%**	**(415.526)**	**-0,9%**	**(411.669)**	**(423.070)**	**-2,7%**
Endividamento líquido (ex-SFH) / Patrim. líquido	*-23,9%*	*-25,1%*	*1,2 p.p.*	*-24,8%*	*0,9 p.p.*	*-23,9%*	*-25,1%*	*1,2 p.p.*
(-) Financiamento à produção	(1.804.516)	(1.433.258)	25,9%	(1.794.793)	0,5%	(1.804.516)	(1.433.258)	25,9%
Endividamento líquido	**(2.216.185)**	**(1.856.328)**	**19,4%**	**(2.210.319)**	**0,3%**	**(2.216.185)**	**(1.856.328)**	**19,4%**
Endividamento líquido / Patrim. líquido	*-128,7%*	*-110,3%*	*-18,4 p.p.*	*-131,8%*	*3,1 p.p.*	*-124,8%*	*-110,3%*	*-14,4 p.p.*
Geração (Consumo) de caixa no período [2]	**(5.866)**	**(27.974)**	**-79,0%**	**12.023**	**-148,8%**	**(187.527)**	**(120.786)**	**55,3%**

[1] Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

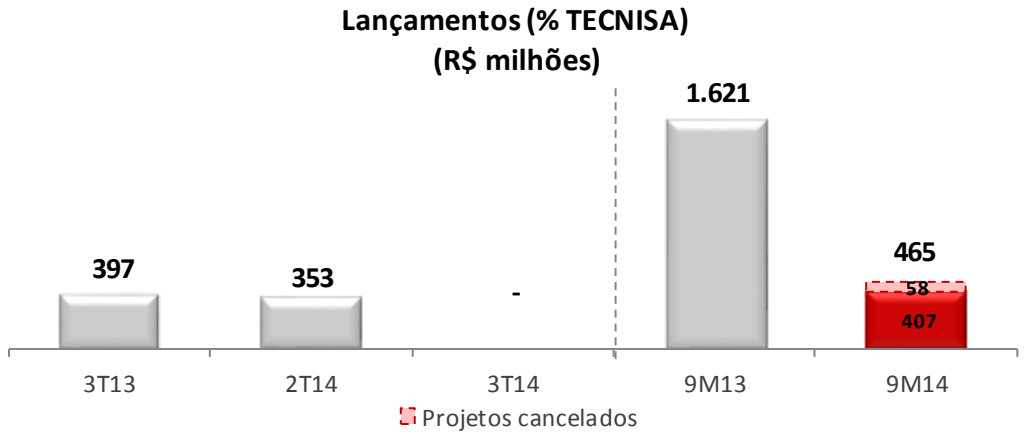
[2] *Cash Burn* do 3T13 ajustado em R$ 131 milhões em função do pagamento de outorga dos Jardim das Perdizes e de recompra de ações. Adicionalmente o 2T14 foi ajustado pelo pagamento de R$ 84 milhões de dividendos.

Dados Operacionais

Lançamentos

Ao longo do 3T14 a TECNISA focou na comercialização de seus estoques, não realizando **Lançamentos** no período.

No acumulado do ano os Lançamentos totalizaram R$ 465 milhões, redução de 71% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultado de uma maior sazonalidade no ano por conta da calendarização dos feriados, da ocorrência da Copa do Mundo no Brasil e de eleições presidenciais.



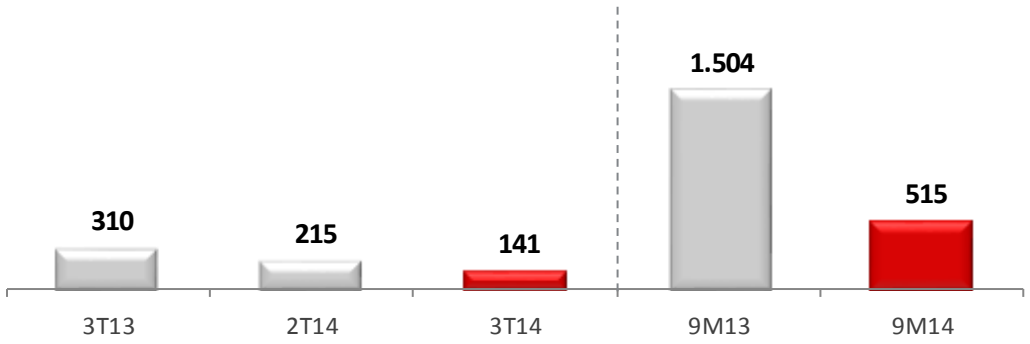
Lançamentos	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Empreendimentos lançados	-	4	-100,0%	4	-100,0%	7	14	-50,0%
Unidades lançadas	-	416	-100,0%	855	-100,0%	1.237	2.502	-50,6%
Área útil lançada (m²)	-	61.593	-100,0%	49.833	-100,0%	69.392	286.663	-75,8%
VGV lançado (R$ mil) - 100%	-	506.796	-100,0%	454.111	-100,0%	571.599	2.229.470	-74,4%
VGV lançado (R$ mil) - % TECNISA	-	397.297	-100,0%	352.704	-100,0%	465.034	1.620.823	-71,3%
Preço médio de lançamento (R$/m²)	-	8.228	-100,0%	9.113	-100,0%	8.237	7.777	5,9%
Empreendimentos lançados - Premium	-	4	-100,0%	2	-100,0%	3	10	-70,0%
Unidades lançadas - Premium	-	416	-100,0%	593	-100,0%	697	1.666	-58,2%
Área útil lançada (m²) - Premium	-	61.593	-100,0%	35.459	-100,0%	42.264	242.681	-82,6%
VGV lançado (R$ mil) - Premium - 100%	-	506.796	-100,0%	385.002	-100,0%	443.731	2.050.647	-78,4%
VGV lançado (R$ mil) - Premium - % TECNISA	-	397.297	-100,0%	288.752	-100,0%	347.480	1.475.838	-76,5%
Preço médio de lançamento (R$/m²) - Premium	-	8.228	-100,0%	10.858	-100,0%	10.499	8.450	24,2%
Empreendimentos lançados - Flex	-	-	n.a.	2	-100,0%	4	4	0,0%
Unidades lançadas - Flex	-	-	n.a.	262	-100,0%	540	836	-35,4%
Área útil lançada (m²) - Flex	-	-	n.a.	14.373	-100,0%	27.128	43.982	-38,3%
VGV lançado (R$ mil) - Flex - 100%	-	-	n.a.	69.109	-100,0%	127.868	178.823	-28,5%
VGV lançado (R$ mil) - Flex - % TECNISA	-	-	n.a.	63.952	-100,0%	117.554	144.985	-18,9%
Preço médio de lançamento (R$/m²) - Flex	-	-	n.a.	4.808	-100,0%	4.714	4.066	15,9%

Vendas Contratadas

As **Vendas Contratadas**, parcela TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram R$ 141 milhões no 3T14, diminuição de 54% em relação ao 3T13. Conforme destacado na rubrica Anterior, a Companhia não realizou lançamentos no período, focando seus esforços na comercialização das unidades em estoques. Destaque para a venda de unidades concluídas ou com entrega programada para 2014 que totalizou R$ 68 milhões no período. Dessa forma, a velocidade de vendas, expressa pelo indicador Vendas Sobre Oferta (VSO)[1], foi de 6%.

No acumulado do ano, as Vendas Contratadas totalizaram R$ 515 milhões, representando uma diminuição de 66% em relação aos 9M13, resultado de um calendário mais desafiador, conforme abordado em "Lançamentos".

Vendas Contratadas (% TECNISA)
(R$ milhões)



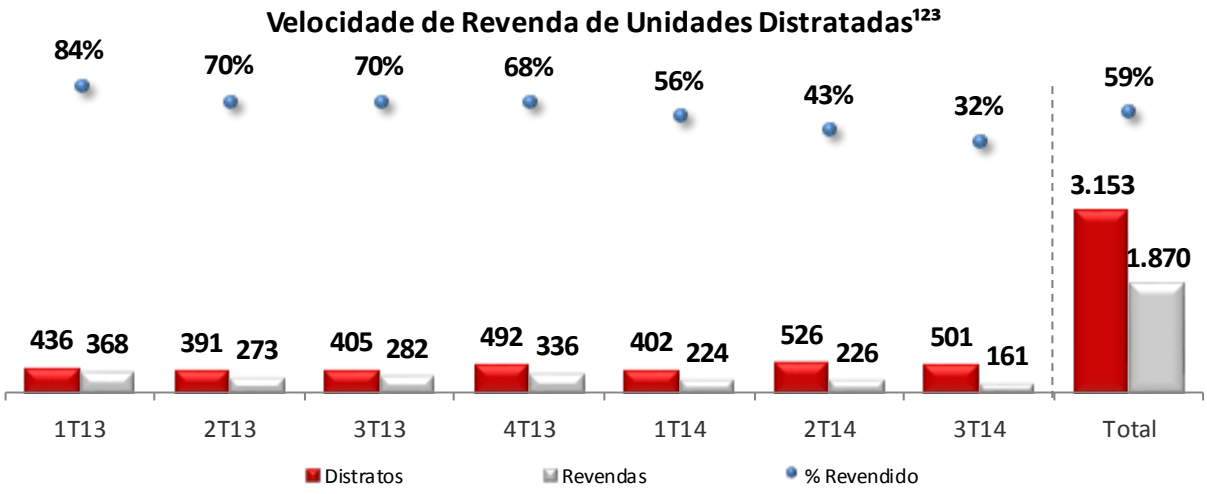
As Vendas Contratadas do trimestre permaneceram impactadas por um maior nível de distratos que a média histórica da Companhia. Contudo, apesar de ainda elevado, os distratos do período, de R$ 117 milhões, é 11% inferior ao apurado no 3T13.

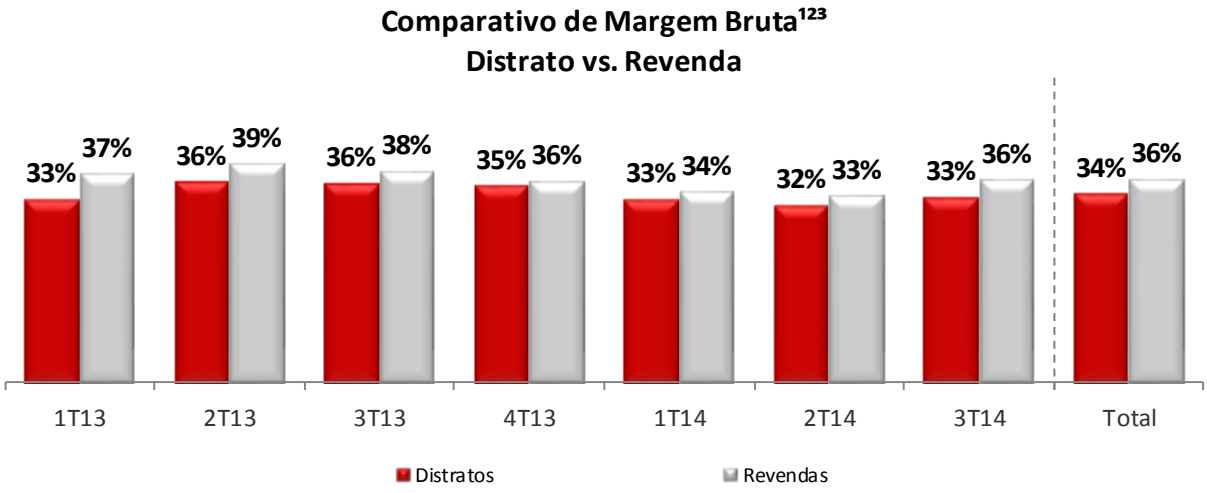
***Breakdown* da Venda Contratada Líquida (R$ milhões)**

3T14	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	181	-70	111
Concluídos	77	-47	30
Total	**258**	**-117**	**141**

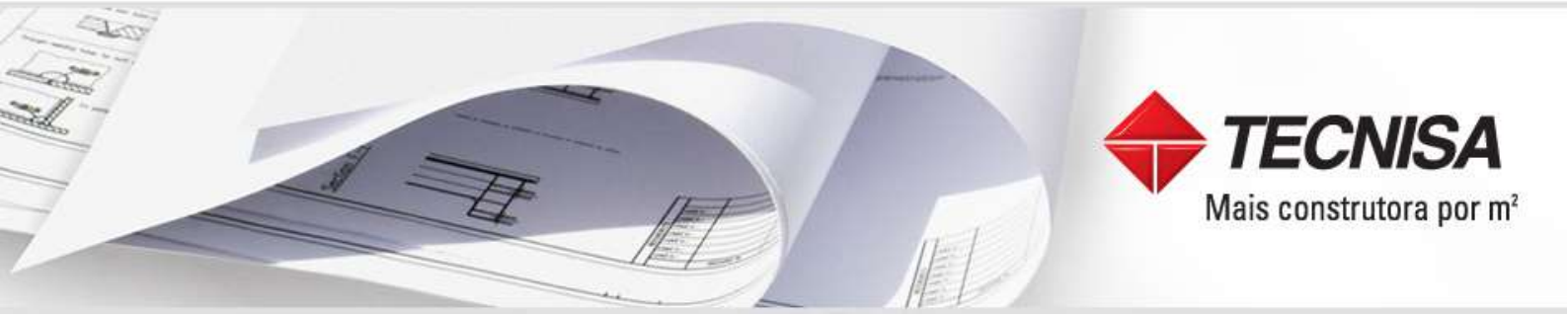
[1] VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).

Os distratos não representam prejuízo para a Companhia, dado que as unidades retornam para o estoque para serem recomercializadas. A seguir é apresentado estudo da velocidade de revenda das unidades distratadas:





[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);
[3] Data base de 30 de Setembro de 2014.



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

Vendas Contratadas	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Unidades vendidas	411	939	-56,2%	508	-19,1%	1.404	3.043	-53,9%
Área útil comercializada (m²)	29.552	74.280	-60,2%	19.952	48,1%	85.247	298.149	-71,4%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100%	181.051	419.618	-56,9%	271.704	-33,4%	654.525	2.054.212	-68,1%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA	141.023	309.654	-54,5%	215.021	-34,4%	514.958	1.503.869	-65,8%
Preço médio de venda (R$/m²)	6.126	5.649	8,4%	13.618	-55,0%	7.678	6.890	11,4%
Unidades vendidas - Premium	191	394	-51,5%	355	-46,2%	773	1.517	-49,0%
Área útil comercializada (m²) - Premium	16.415	40.763	-59,7%	9.977	64,5%	48.508	208.254	-76,7%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100% - Premium	116.803	270.726	-56,9%	216.561	-46,1%	479.747	1.656.474	-71,0%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA - Premi	87.165	188.644	-53,8%	169.747	-48,6%	371.348	1.163.784	-68,1%
Preço médio de venda (R$/m²) - Premium	7.116	6.641	7,1%	21.707	-67,2%	9.890	7.954	24,3%
Unidades vendidas - Flex	220	545	-59,6%	153	43,8%	631	1.526	-58,7%
Área útil comercializada (m²) - Flex	13.138	33.517	-60,8%	9.976	31,7%	36.739	89.895	-59,1%
Vendas contratadas (R$ mil) - 100% - Flex	64.248	148.892	-56,8%	55.143	16,5%	174.778	397.738	-56,1%
Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA - Flex	53.858	121.011	-55,5%	45.274	19,0%	143.610	340.085	-57,8%
Preço médio de venda (R$/m²) - Flex	4.890	4.442	10,1%	5.528	-11,5%	4.757	4.425	7,5%

TECNISA VENDAS

A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 375 corretores, foi responsável por 85% das vendas realizadas no trimestre.

Além da economia gerada na corretagem (em média, cada venda via **TECNISA VENDAS** economiza 2,3 p.p. de 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.

Vendas Originadas pela Internet

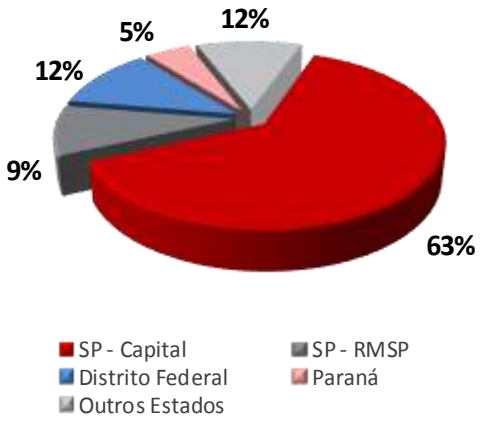
As **Vendas Originadas pela Internet** representaram R$ 80 milhões no trimestre. Cabe ressaltar que além de alavancar a venda de imóveis, o site da Companhia (www.tecnisa.com.br) aumenta o número de visitas nos estandes e contribui para a consolidação da marca TECNISA, reduzindo assim os investimentos com publicidade institucional.

Carteira de Terrenos (Land Bank)

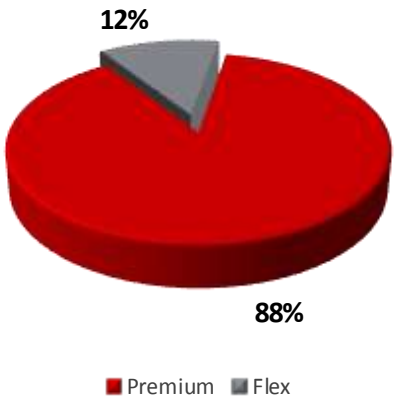
No 3T14, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R$ 7.146 milhões, parcela TECNISA. Durante o terceiro trimestre de 2014, a TECNISA adquiriu 1 nova área em São Paulo, adicionando um VGV próprio de R$ 37 milhões.

No acumulado do ano, a TECNISA adquiriu 7 novas áreas, adicionando R$ 482 milhões em VGV próprio potencial próprio.

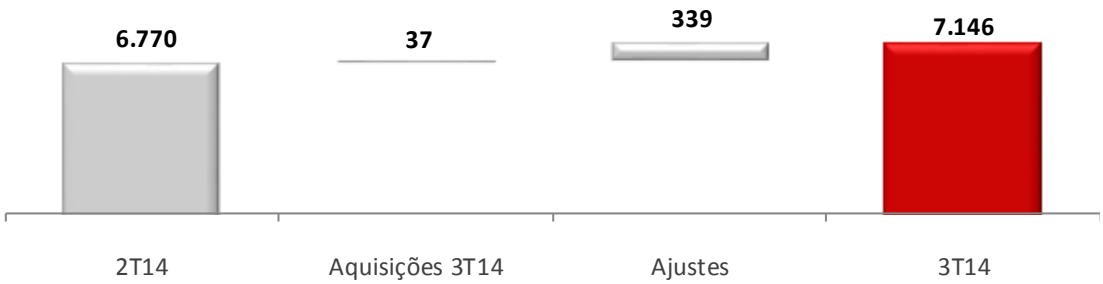
Distribuição Geográfica (3T14)



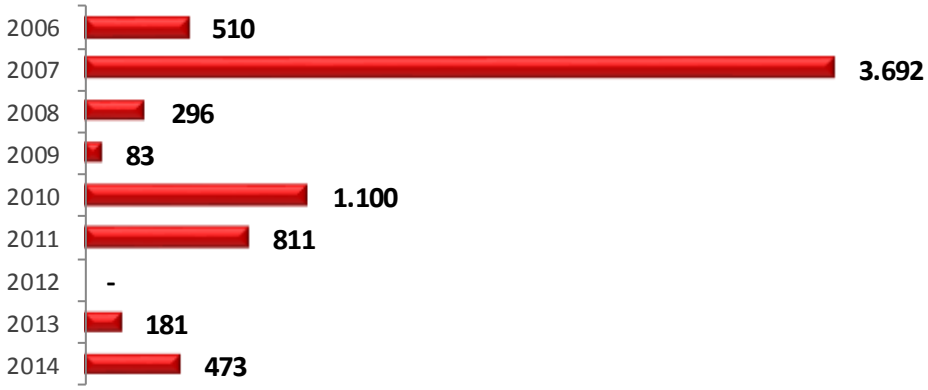
Distribuição por Segmento (3T14)

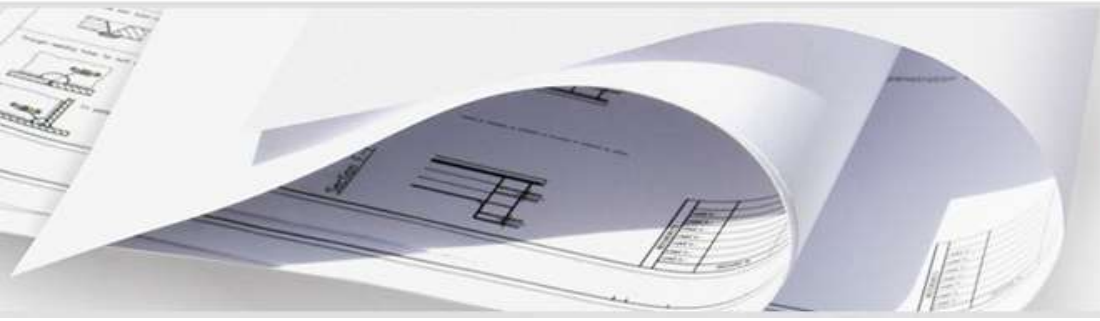


Evolução do landbank no 3T14 (R$ Milhões)



Landbank - % TECNISA - Ano de Aquisição



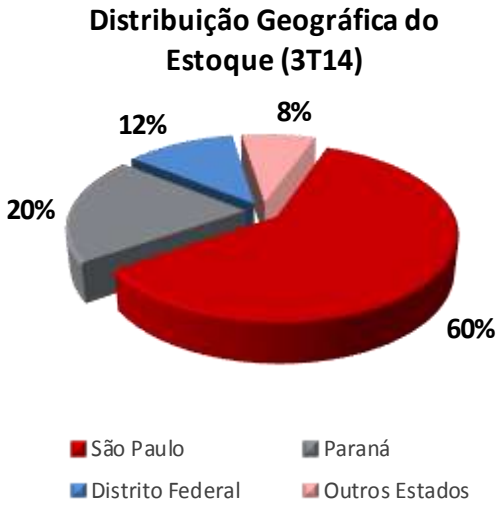


Projetos	Região	Ano Aquisição	VGV Total (Em R$)	VGV Total Parcela Tecnisa (Em R$)
Terreno 1	RMSP (Guarulhos)	2006	271	271
Terreno 2	RMSP (Barueri)	2006	239	239
Terreno 3	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	624	468
Terreno 4	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	243	182
Terreno 5	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	123	92
Terreno 6	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	399	300
Terreno 7	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	460	345
Terreno 8	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	364	273
Terreno 9	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	261	195
Terreno 10	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	465	348
Terreno 11	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	395	296
Terreno 12	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	44	33
Terreno 13	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	238	178
Terreno 14	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	238	178
Terreno 15	São Paulo (Jardim das Perdizes)	2007	238	178
Terreno 16	São Paulo (Capital)	2007	224	224
Terreno 17	RMSP (Osasco)	2007	56	45
Terreno 18	Fortaleza	2007	474	355
Terreno 19	Fortaleza	2008	178	45
Terreno 20	Fortaleza	2008	203	51
Terreno 21	São Paulo (Capital)	2008	143	72
Terreno 22	São Paulo (Capital)	2008	129	129
Terreno 23	São Paulo (Capital)	2009	83	83
Terreno 24	São Paulo (Capital)	2010	317	317
Terreno 25	Curitiba	2010	135	135
Terreno 26	São Paulo (Capital)	2010	141	141
Terreno 27	Manaus	2010	71	54
Terreno 28	Distrito Federal	2010	293	293
Terreno 29	RMSP (Santo André)	2010	105	105
Terreno 30	São Paulo (Capital)	2010	54	54
Terreno 31	Curitiba	2011	93	93
Terreno 32	São Paulo (Capital)	2011	68	68
Terreno 33	Distrito Federal	2011	75	75
Terreno 34	Distrito Federal	2011	42	17
Terreno 35	Distrito Federal	2011	40	16
Terreno 36	Distrito Federal	2011	69	69
Terreno 37	São Paulo (Capital)	2011	105	105
Terreno 38	São Paulo (Capital)	2011	67	67
Terreno 39	São Paulo (Capital)	2011	65	65
Terreno 40	Manaus	2011	119	60
Terreno 41	Salvador	2011	177	177
Terreno 42	Curitiba	2013	81	28
Terreno 43	Curitiba	2013	64	64
Terreno 44	Curitiba	2013	53	32
Terreno 45	São Paulo (Capital)	2013	57	57
Terreno 46	Distrito Federal	2014	89	89
Terreno 47	Distrito Federal	2014	86	86
Terreno 48	Distrito Federal	2014	96	96
Terreno 49	Distrito Federal	2014	83	83
Terreno 50	Manaus	2014	82	82
Terreno 51	São Paulo (Capital)	2014	74	37
Total			**8.893**	**7.146**

Ao final do 3T14, 83% da carteira de terrenos, parcela TECNISA, havia sido adquirida em dinheiro, 8% através de permutas puras e o restante por estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

Estoque a Valor de Mercado

A TECNISA encerrou o 3T14 com R$ 2.815 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R$ 2.256 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa um incremento de 3% em relação ao 3T13 e uma queda de 4% em relação ao 2T14. O estoque de unidades concluídas representa 12% do total, em linha com o trimestre anterior apesar da realização de um número expressivo de Instalações de Condomínio ao longo do 3T14, conforme demonstrado na seção "Entrega de Empreendimentos", evento esse que marca o início da operação dos projetos.





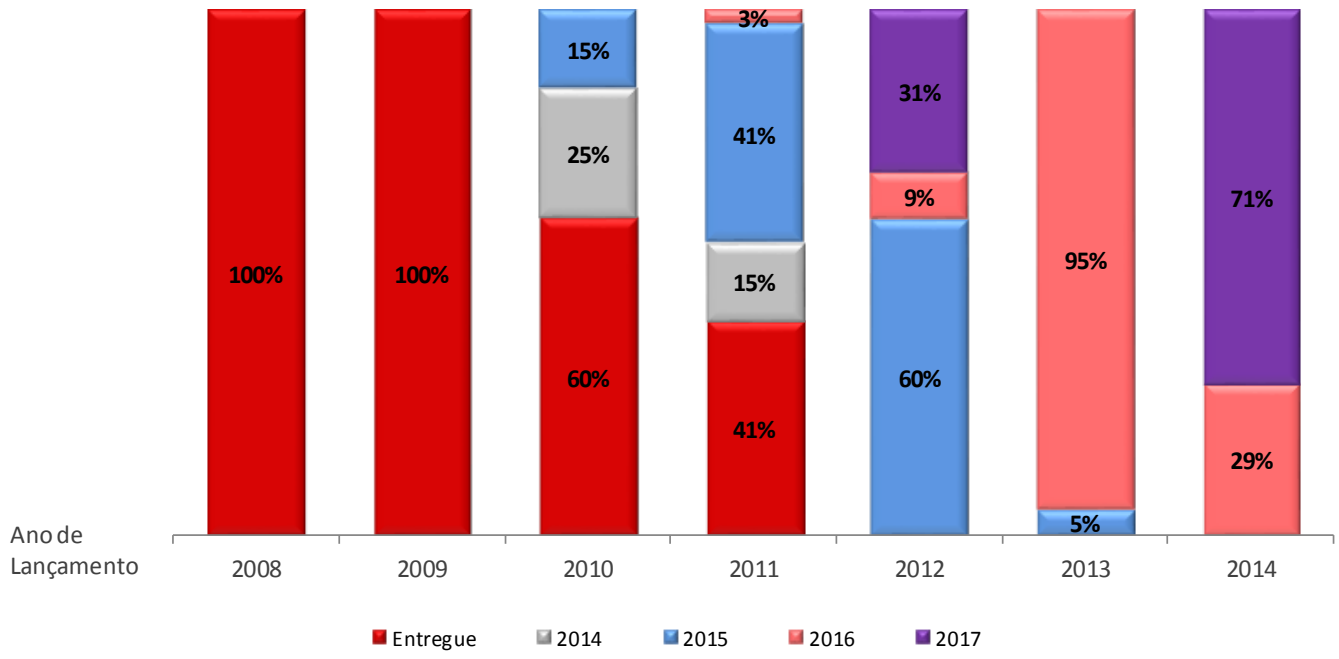
3T14	R$ MM 100%	*A.V. (%)*	R$ MM % TECNISA	*A.V. (%)*	Área útil (m²)	*A.V. (%)*	Unidades	*A.V. (%)*
Unidades em estoque	2.815	100,0%	2.255,6	100,0%	388.709	100,0%	5.132	100,0%
Lançamentos 2014	*244,0*	*8,7%*	*189,2*	*8,4%*	*27.712*	*7,1%*	*488*	*9,5%*
Lançamentos 2013	*778,4*	*27,6%*	*634,9*	*28,1%*	*87.171*	*22,4%*	*908*	*17,7%*
Lançamentos 2012	*488,6*	*17,4%*	*405,7*	*18,0%*	*60.547*	*15,6%*	*1.029*	*20,1%*
Lançamentos 2011	*727,4*	*25,8%*	*522,2*	*23,1%*	*109.716*	*28,2%*	*1.421*	*27,7%*
Lançamentos 2010	*405,0*	*14,4%*	*368,1*	*16,3%*	*71.883*	*18,5%*	*927*	*18,1%*
Lançamentos 2009	*23,1*	*0,8%*	*21,8*	*1,0%*	*3.889*	*1,0%*	*33*	*0,6%*
Lançamentos 2008	*105,2*	*3,7%*	*88,2*	*3,9%*	*20.751*	*5,3%*	*255*	*5,0%*
Lançamentos 2007	*29,4*	*1,0%*	*11,5*	*0,5%*	*4.997*	*1,3%*	*57*	*1,1%*
Lanç. Anteriores a 2007	*14,1*	*0,5%*	*14,0*	*0,6%*	*2.043*	*0,5%*	*14*	*0,3%*
Concluídas	*332,5*	*11,8%*	*261,9*	*11,6%*	*60.655,2*	*15,6%*	*706*	*13,8%*
Em construção	*2.482,6*	*88,2%*	*1.993,7*	*88,4%*	*328.054,2*	*84,4%*	*4.426*	*86,2%*
Obras não iniciadas	-	*0,0%*	-	*0,0%*	-	*0,0%*	-	*0,0%*

Entrega de Empreendimentos

A Companhia **entregou** 18 empreendimentos no 3T14, totalizando 2.988 unidades e correspondendo a um VGV TECNISA de R$ 854 milhões, volume recorde de entregas da Companhia em um único trimestre. No acumulado do ano, as entregas totalizaram R$ 1.583 milhões, crescimento de 73% em comparação ao realizado nos 9M13.

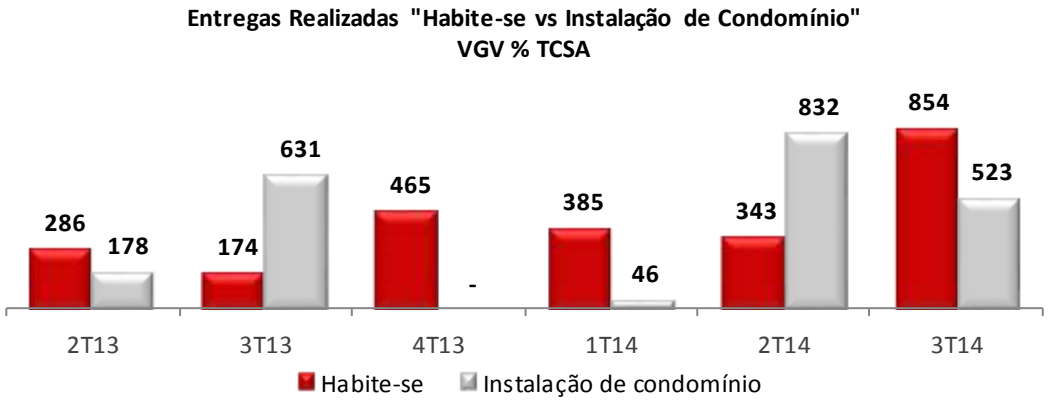
Entrega de Empreendimentos	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Empreendimentos concluídos	18	4	350,0%	7	157,1%	31	12	158,3%
Unidades entregues	2.988	1.114	168,2%	1.540	94,0%	5.701	2.849	100,1%
VGV entregue (R$ mil) - % TECNISA	854.139	173.875	391,2%	343.299	148,8%	1.582.569	912.439	73,4%

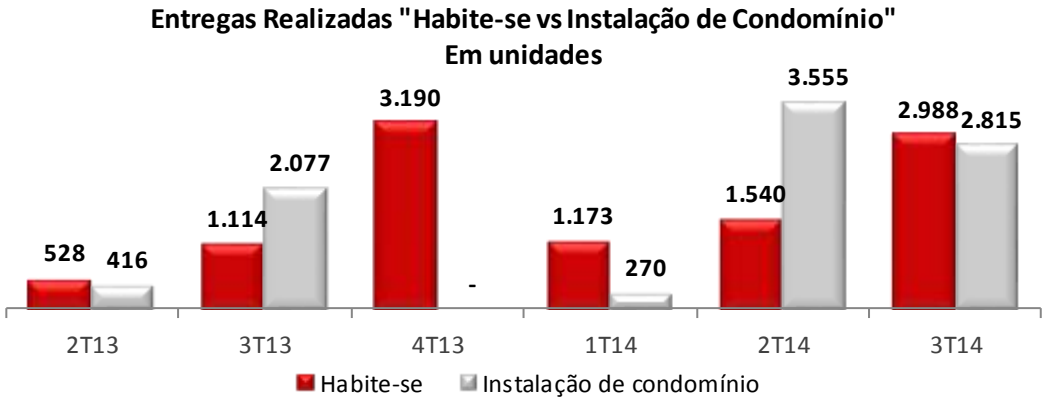
Segue abaixo a programação das entregas de acordo com o ano de lançamento.



Data base de 30 de setembro de 2014. 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”.





O expressivo volume de entregas no trimestre possibilitou uma redução significativa no número de canteiros ativos, diminuindo dessa forma a complexidade da operação e permitindo a administração buscar uma maior eficiência de despesas ao longo dos próximos trimestres.



*Desde o encerramento do 1T14, não existem canteiros ativos em Salvador, Bahia.

Repasse de Unidades

Em relação ao **Repasse de Unidades** a instituições financeiras, no 3T14 foram repassadas 1.140 unidades, equivalente a R$ 256 milhões, volume recorde em um único trimestre, aumento de 67% em relação ao 2T14 e 94% superior ao mesmo periodo do ano anterior.

O valor informado de Repasse refere-se ao saldo devedor ou número de unidades transferido à instituições financeiras 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] quitação de unidades por clientes que usam recursos próprios; [iii] financiamento direto com a TECNISA (ver "Recebíveis Performados – Tabela Direta"); [iv] unidades em estoque ou [v] mesmo unidades dadas ao antigo proprietário do terreno como forma pagamento (permutas) afetam a comparação.

Repasse	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Unidades repassadas	1.140	459	148,4%	746	52,8%	2.127	1.655	28,5%
Saldo devedor repassado (R$ mil) - % TECNISA	255.786	132.140	93,6%	153.305	66,8%	463.359	423.334	9,5%

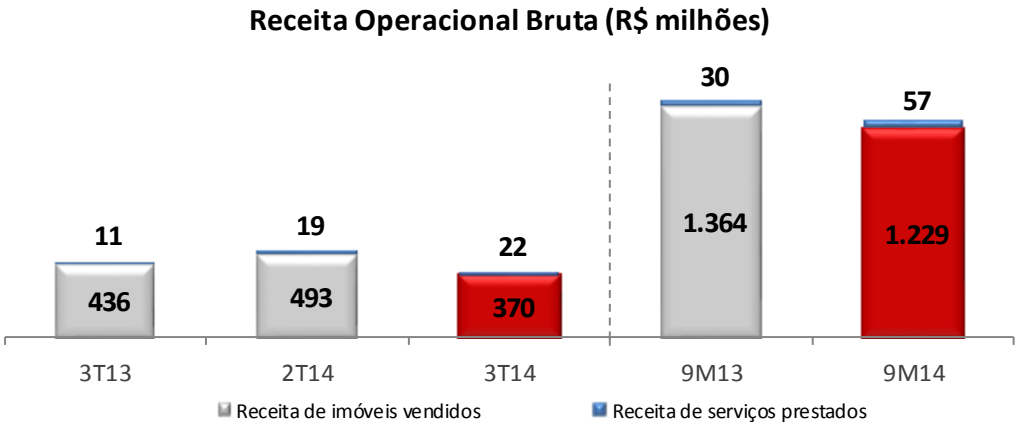
Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Operacional Bruta

No 3T14 a **Receita Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R$ 392 milhões, queda de 12% em relação ao 3T13. Apesar da manutenção dos volumes de execução de obras, a redução da Receita Bruta é justificada, principalmente, pelo menor volume de vendas contratadas no período. O Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, totalizou 1,50% no 3T14 versus 3,24% no 2T14 e 1,95% no 3T13.

No acumulado do ano, a Receita Bruta totalizou R$ 1.286 milhões queda de 8% em relação ao 9M13, também resultado do menor volume de vendas contratadas.

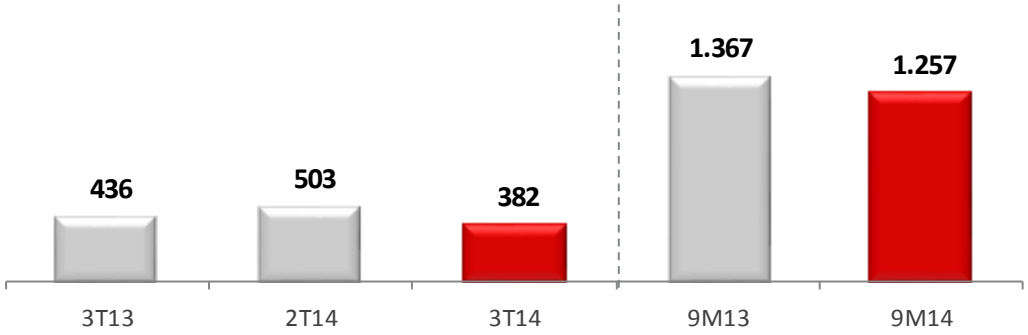
O efeito do AVP (Lei 11.638/07) no 3T14 foi R$ 0,9 milhões negativo, versus R$ 1,1 milhões positivo e R$ 2,0 milhões positivo no 3T13 e 2T14, respectivamente. Além disso, no 3T14 a atividade de incorporação foi responsável por 94% da Receita Bruta.



Receita Operacional Líquida

A **Receita Líquida** no 3T14 foi de R$ 382 milhões, redução de 12% em relação ao 3T13 e totalizando R$ 1.257 milhões no acumulado do ano, redução de 8% em relação ao 9M13. O impacto do AVP e os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados no item "Receita Bruta Operacional".

Receita Operacional Líquida (R$ milhões)



Em 30 de setembro de 2014, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras beneficiados com o Regime Especial de Tributação ("RET") de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%) era de 93%. Cabe ressaltar que o benefício do RET é originado pela submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

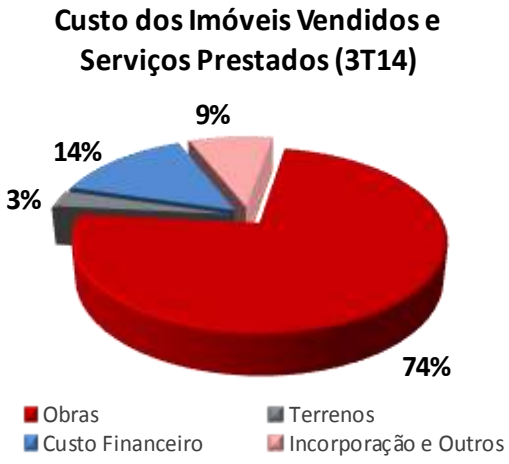
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados

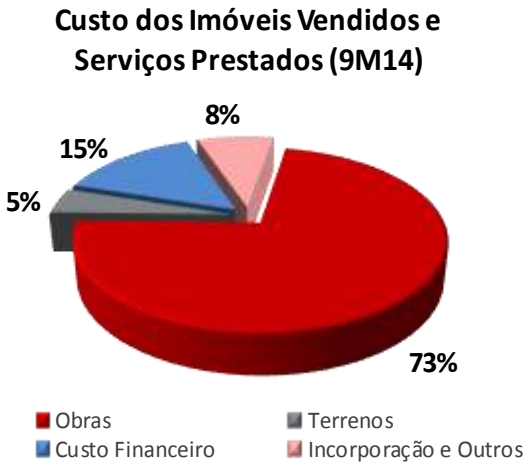
O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 3T14 foi de R$ 276 milhões, diminuição de 8% queda de quando comparado aos R$ 299 milhões reportados no 3T13, resultado, principalmente, do [i] menor volume de vendas contratadas no período. No acumulado do ano o Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados foi de R$ 891 milhões, uma diminuição de 4% versus o 9M13.

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R$ 40 milhões no 3T14, versus R$ 34 milhões reportados no 3T13.

O aumento apresentado em relação ao mesmo período do ano anterior justifica-se, principalmente, pela realocação de encargos financeiros de dívidas cujos recursos foram utilizados para financiar empreendimentos imobiliários, conforme detalhado no item "Resultado Financeiro". No acumulado do ano os encargos financeiros totalizaram R$ 132 milhões, ante R$ 99 milhões no 9M13.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Terrenos	8.047	12.609	-36,2%	18.975	-57,6%	40.570	151.804	-73,3%
Obras	203.671	233.777	-12,9%	239.024	-14,8%	646.937	629.140	2,8%
Custo Financeiro	39.811	33.575	18,6%	48.958	-18,7%	131.509	98.645	33,3%
Incorporação e Outros	24.553	18.577	32,2%	30.052	-18,3%	72.115	52.169	38,2%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	**(276.081)**	**(298.538)**	**-7,5%**	**(337.009)**	**-18,1%**	**(891.132)**	**(931.758)**	**-4,4%**

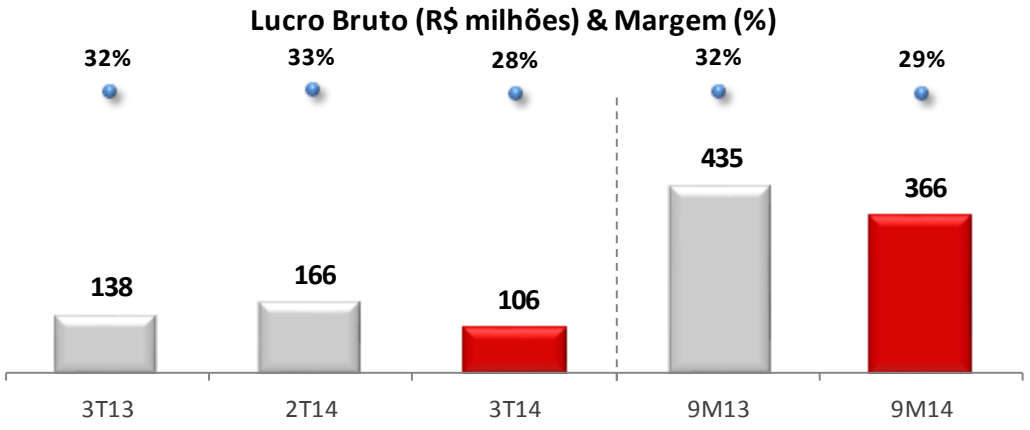


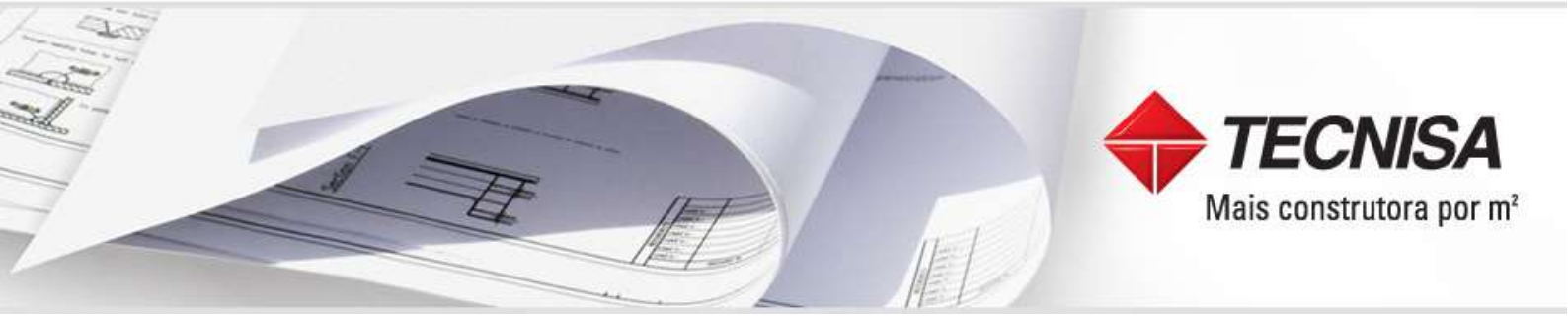


Lucro Bruto e Margem Bruta

O **Lucro Bruto** do 3T14 foi de R$ 106 milhões, representando um redução de 23% em relação ao 3T13, resultando em uma **Margem Bruta** de 28%. No acumulado do ano, o Lucro Bruto representou R$ 366 milhões, uma redução de 16% em relação ao 9M13.

Excluindo os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao Custo dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** foi de 38%, que se compara a 39% e 43% apresentados no 3T13 e 2T14, respectivamente. A maior previsibilidade de margens da Companhia observadas ao longo dos últimos trimestre é resultado da evolução e da consolidação dos processos de engenharia e de controle após um período de absorção de obras que eram executadas por terceiros. Cabe ressaltar também a diminuição da contribuição de receitas provenientes da execução de empreendimentos lançados anteriormente a 2011, os quais possuem margens mais pressionadas, resultado do processo de conclusão dos mesmos.





Lucro Bruto	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Receita liquída	382.296	436.287	-12,4%	502.640	-23,9%	1.256.954	1.367.067	-8,1%
Lucro bruto	106.215	137.749	-22,9%	165.631	-35,9%	365.822	435.309	-16,0%
(+) Encargos financeiros no CIV	39.811	33.575	18,6%	48.958	-18,7%	131.509	98.645	33,3%
Lucro bruto ajustado	**146.026**	**171.324**	**-14,8%**	**214.589**	**-32,0%**	**497.331**	**533.954**	**-6,9%**
Margem bruta ajustada (%)	*38,2%*	*39,3%*	*-1,1 p.p.*	*42,7%*	*-4,5 p.p.*	*39,6%*	*39,1%*	*0,5 p.p.*

Resultados a Apropriar

A TECNISA encerrou o 3T14 com R$ 1.534 milhões de Receitas a Apropriar, com **Margem Bruta a Apropriar** correspondente de 44%, após a dedução de impostos sobre vendas (PIS/COFINS), patamar estável em comparação ao trimestre anterior.

Resultado a Apropriar	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*
Receita de imóveis vendidos a apropriar	1.533.544	2.107.955	-27,2%	1.759.092	-12,8%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(31.898)	(43.845)	-27,2%	(36.589)	-12,8%
Receita líquida a apropriar	1.501.646	2.064.110	-27,2%	1.722.503	-12,8%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(837.799)	(1.185.609)	-29,3%	(961.279)	-12,8%
(=) Lucro bruto a apropriar	**663.847**	**878.501**	**-24,4%**	**761.224**	**-12,8%**
Margem bruta a apropriar (%)	*44,2%*	*42,6%*	*1,6 p.p.*	*44,2%*	*0,0 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. Como forma de aumentar a previsibilidade dos resultados, segue abaixo a abertura do Resultado a Apropriar por ano de lançamento.

Ano Lançamento*	Receita Líquida a Apropriar	Custo a Apropriar	Lucro Bruto a Apropriar	Margem Bruta a Apropriar
Lançamentos 2009	-	-	-	-
Lançamentos 2010	76.975	(60.776)	16.200	21,0%
Lançamentos 2011	143.748	(98.065)	45.682	31,8%
Lançamentos 2012	307.385	(206.875)	100.510	32,7%
Lançamentos 2013	851.572	(401.016)	450.557	52,9%
Lançamentos 2014	121.967	(71.068)	50.899	41,7%
Total	**1.501.647**	**(837.799)**	**663.848**	**44,2%**

**Para empreendimentos faseados, considera como ano de lançamento a data do primeiro empreendimento*

Despesas com Vendas

As **Despesas com Vendas** no 3T14 foram de R$ 13 milhões, representando 3% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 3T13 e no 2T14 foram de R$ 21 milhões e R$ 22 milhões, representando 5% e 4% da Receita Líquida, respectivamente. O menor volume de despesas comerciais é reflexo, principalmente,

da ausência de lançamentos no trimestre. No acumulado do ano as Despesas com Vendas foram de R$ 50 milhões, queda de 19% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Na comparação com Vendas Contratadas o percentual do 3T14 foi de 9% versus 7% e 10% no 3T13 e 2T14. O mesmo indicador, considerando os valores acumulados dos últimos 12 meses, o percentual do 3T14 foi de 9% versus 5% e 8% no 3T13 e 2T14.

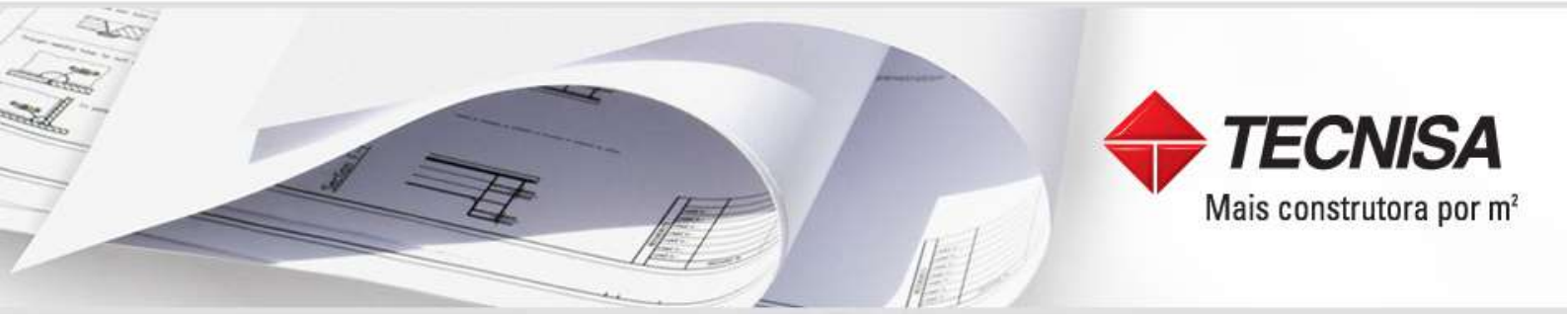
Despesa Comercial	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Publicidade e Propaganda	(6.653)	(12.053)	-44,8%	(11.536)	-42,3%	(25.007)	(38.452)	-35,0%
Estandes de venda	(4.609)	(6.783)	-32,1%	(5.988)	-23,0%	(16.827)	(15.940)	5,6%
Comissões de vendas	(1.723)	(1.725)	-0,1%	(4.660)	-63,0%	(8.191)	(7.682)	6,6%
Despesa comercial	**(12.985)**	**(20.561)**	**-36,8%**	**(22.184)**	**-41,5%**	**(50.025)**	**(62.074)**	**-19,4%**
Despesa comercial / Receita líquida	*-3,4%*	*-4,7%*	*1,3 p.p.*	*-4,4%*	*1,0 p.p.*	*-3,4%*	*-4,7%*	*1,3 p.p.*
Despesa comercial / VGV Lançado	*n.a.*	*-5,2%*	*n.a*	*-6,3%*	*n.a*	*n.a.*	*-5,2%*	*n.a*
Despesa comercial / Vendas contratadas	*-9,2%*	*-6,6%*	*-2,6 p.p.*	*-10,3%*	*1,1 p.p.*	*-9,2%*	*-6,6%*	*-2,6 p.p.*

Despesas Gerais e Administrativas

No 3T14, as **Despesas Gerais e Administrativas** alcançaram o montante de R$ 48 milhões, representando 12% da Receita Líquida. Para efeitos de comparação, as **Despesas Gerais e Administrativas** no 3T13 e no 2T14 foram de R$ 47 milhões e R$ 45 milhões, representando, respectivamente, 11% e 9% da Receita Líquida dos períodos mencionados. Nos 9M14 as **Despesas Gerais e Administrativas** totalizaram R$ 134 milhões, crescimento de 1% aos 9M13.

As Despesas Gerais e Administrativas do período estão impactadas pela provisão das Participações nos Lucros e Resultados ("PLR") de R$ 3 milhões alocadas nas rúbricas "Pessoal" e R$ 1 milhão na rubrica "Honorários de Administração".

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Pessoal	(17.147)	(19.490)	-12,0%	(14.101)	21,6%	(43.853)	(50.759)	-13,6%
Ocupação	(4.942)	(5.475)	-9,7%	(4.804)	2,9%	(14.869)	(17.186)	-13,5%
Utilidades e serviços	(3.614)	(4.480)	-19,3%	(3.693)	-2,1%	(11.416)	(12.402)	-8,0%
Serviços de Terceiros	(1.796)	(2.884)	-37,7%	(4.392)	-59,1%	(9.080)	(8.283)	9,6%
Marketing Institucional	(104)	(209)	-50,2%	(149)	-30,2%	(815)	(744)	9,5%
Depreciação e amortização	(2.726)	(2.629)	3,7%	(2.793)	-2,4%	(8.325)	(8.037)	3,6%
Provisão para riscos e obrigações legais	-	(1.512)	-100,0%	-	n.a.	-	(6.441)	-100,0%
Despesas gerais	(11.508)	(6.584)	74,8%	(9.364)	22,9%	(28.038)	(13.309)	110,7%
Honorários da administração	(5.673)	(4.133)	37,3%	(5.817)	-2,5%	(18.102)	(15.483)	16,9%
Despesa administrativa	**(47.510)**	**(47.396)**	**0,2%**	**(45.113)**	**5,3%**	**(134.498)**	**(132.644)**	**1,4%**
Desp. administrativa / Receita líquida	*-12,4%*	*-10,9%*	*-1,6 p.p.*	*-9,0%*	*-3,5 p.p.*	*-12,4%*	*-10,9%*	*-1,6 p.p.*
Desp. administrativa / VGV Lançado	*n.a.*	*-11,9%*	*n.a*	*-12,8%*	*n.a*	*n.a.*	*-11,9%*	*n.a*
Desp. administrativa / Vendas contratadas	*-33,7%*	*-15,3%*	*-18,4 p.p.*	*-21,0%*	*-12,7 p.p.*	*-33,7%*	*-15,3%*	*-18,4 p.p.*



Equivalência Patrimonial

A Equivalência Patrimonial no 3T14 alcançou um lucro de R$ 12 milhões, comparado a um lucro R$ 15 milhões no 3T13. A redução justifica-se principalmente pelo menor volume de obras em andamento com parceiros, resultado da conclusão de projetos em Salvador, Fortaleza, Curitiba, Santos e Mogi das Cruzes. No acumulado do ano, a Equivalência Patrimonial totalizou R$ 26 milhões, recuo ante os R$ 42 milhões apurados no 9M13.

Criada pela adoção dos IFRSs 10, 11 e 12, a rubrica de Equivalência Patrimonial consolida o lucro líquido, participação TENCISA, 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$ 11 milhões no 3T14, representando -3% da Receita Líquida, contra despesa de R$ 8 milhões no 3T13, que representou -2% da Receita Líquida e despesa de R$ 12 milhões no 2T14 (-2% da Receita Líquida). A existência de Outras Despesas Operacionais no 3T14 foi justificada, majoritariamente, [i] pela a necessidade de incremento de provisões de indenizações e de provisões cíveis, dado a existência de obras com atrasos superiores a 6 meses; e [ii] por despesas com empreendimentos concluídos (em sua maioria, gastos com IPTU e condomínio).

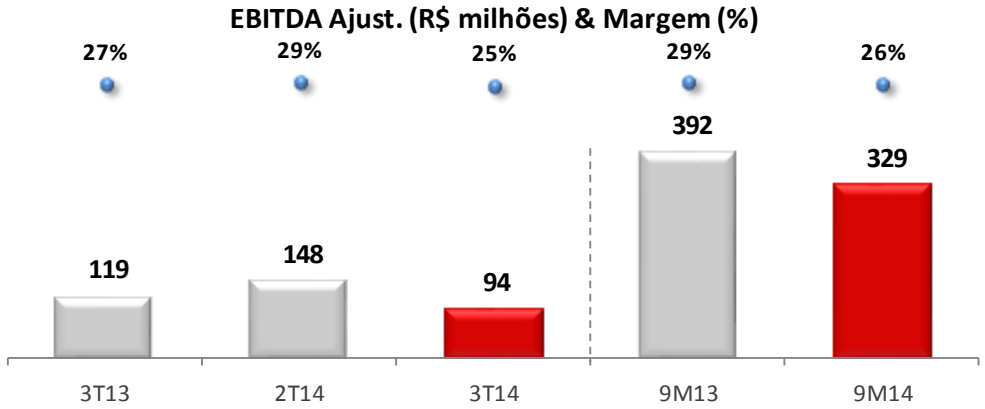
EBITDA

No 3T14 o **EBITDA**[1] totalizou um lucro de R$ 55 milhões, o que representou uma **Margem EBITDA** de 14%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou lucro de R$ 85 milhões com margem de 19% no 3T13. Incorporando os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos no cálculo, o **EBITDA Ajustado** totaliza um lucro de R$ 94 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 25% no 3T14.

Nos primeiros nove meses do ano, o EBITDA apresentou um lucro de R$ 197 milhões, com margem de 16%. Incorporando os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos no cálculo, o **EBITDA Ajustado** totaliza um lucro de R$ 329 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 26% no 9M14.

EBITDA	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Receita liquída	382.296	436.287	-12,4%	502.640	-23,9%	1.256.954	1.367.067	-8,1%
Resultado operacional	55.837	84.058	-33,6%	107.313	-48,0%	215.816	260.536	-17,2%
(-) Resultado financeiro	(9.170)	(7.729)	18,6%	(17.681)	-48,1%	(45.841)	6.654	-788,9%
(+) Depreciação/amortização/ágio	5.476	6.643	-17,6%	6.919	-20,9%	19.307	20.197	-4,4%
(+) Stock options	2.412	2.024	19,2%	2.564	-5,9%	7.888	6.155	28,2%
EBITDA	**54.555**	**84.996**	**-35,8%**	**99.115**	**-45,0%**	**197.170**	**293.542**	**-32,8%**
Margem EBITDA (%)	*14,3%*	*19,5%*	*-5,2 p.p.*	*19,7%*	*-5,4 p.p.*	*15,7%*	*21,5%*	*-5,8 p.p.*
(+) Encargos financeiros no CIV	39.811	33.575	18,6%	48.958	-18,7%	131.509	98.645	33,3%
EBITDA ajustado	**94.366**	**118.571**	**-20,4%**	**148.073**	**-36,3%**	**328.679**	**392.187**	**-16,2%**
Margem EBITDA ajustada (%)	*24,7%*	*27,2%*	*-2,5 p.p.*	*29,5%*	*-4,8 p.p.*	*26,1%*	*28,7%*	*-2,5 p.p.*

[1] 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, ágio e stock options). O EBITDA não é uma linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados.



Resultado Financeiro

No 3T14 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de R$ 9 milhões positivo, que se compara a R$ 8 milhões positivo observados no 3T13. No acumulado do ano, o Resultado Financeiro Líquido totalizou R$ 46 milhões.

A variação da Despesa Financeira em relação a trimestres anteriores está relacionado [i] ao processo de desalavancagem de dívidas corporativas, o qual resultou em uma redução de R$ 166 milhões, ou 20%, do saldo devedor ao longo do 3T14 (ver mais no item "Endividamento") e; [ii] a realocação, desde janeiro de 2014, alinhada as melhores práticas contábeis, dos encargos financeiros relacionados a Cédulas de Crédito Bancário ("CCBs") de projetos não concluídos para custo, uma vez que os recursos provenientes desses instrumentos tem como objetivo o financiamento de empreendimentos imobiliários. Cabe ressaltar que os efeitos da queda mencionados acima foram minimizados pela também realocação dos juros de dívidas atreladas a projetos que, no momento em que os respectivos empreendimentos são entregues, passam a transitar, independentemente da fração vendida, na despesa financeira e não mais no custo dos imóveis vendidos.

Já a queda na Receita Financeira justifica- se, principalmente, por uma menor variação dos índices monetários que reajustam a carteira de recebíveis performados da Companhia. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA totalizou 0,66% no 3T14, versus 2,06% no 2T14 e 2,18% no 3T13. Já o Índice Geral de Preços - Mercado – IGP-M totalizou **deflação** de 1,61% no 3T14 versus **inflação** de 2,33% e 1,47% no 2T14 e 3T13, respectivamente. Em 30 de setembro de 2014, 32% da carteira de recebíveis performados tinha variação monetária atrelada ao IGP-M e 68% ao IPCA, ambos acrescidos de juros reais de 12% ao ano.

Resultado Financeiro	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Atualização monetária e juros	(10.360)	(16.436)	-37,0%	(9.076)	14,1%	(25.685)	(57.666)	-55,5%
Despesas bancárias	(993)	(925)	7,4%	(680)	46,0%	(2.518)	(3.340)	-24,6%
Outras despesas financeiras	(789)	(1.495)	-47,2%	(436)	81,0%	(2.213)	(4.432)	-50,1%
Despesa financeira	**(12.142)**	**(18.856)**	**-35,6%**	**(10.192)**	**19,1%**	**(30.416)**	**(65.438)**	**-53,5%**
Receitas de aplicações financeiras	7.618	6.825	11,6%	8.527	-10,7%	23.397	14.786	58,2%
Variação monetária ativa e juros	5.772	12.836	-55,0%	12.755	-54,7%	28.538	27.800	2,7%
Juros e atualizações sobre empréstimos	1.452	1.604	-9,5%	1.988	-27,0%	7.766	3.636	113,6%
Outras receitas financeiras	6.470	5.320	21,6%	4.603	40,6%	16.556	12.562	31,8%
Receita financeira	**21.312**	**26.585**	**-19,8%**	**27.873**	**-23,5%**	**76.257**	**58.784**	**29,7%**
Resultado Financeiro	**9.170**	**7.729**	**18,6%**	**17.681**	**-48,1%**	**45.841**	**(6.654)**	**-788,9%**

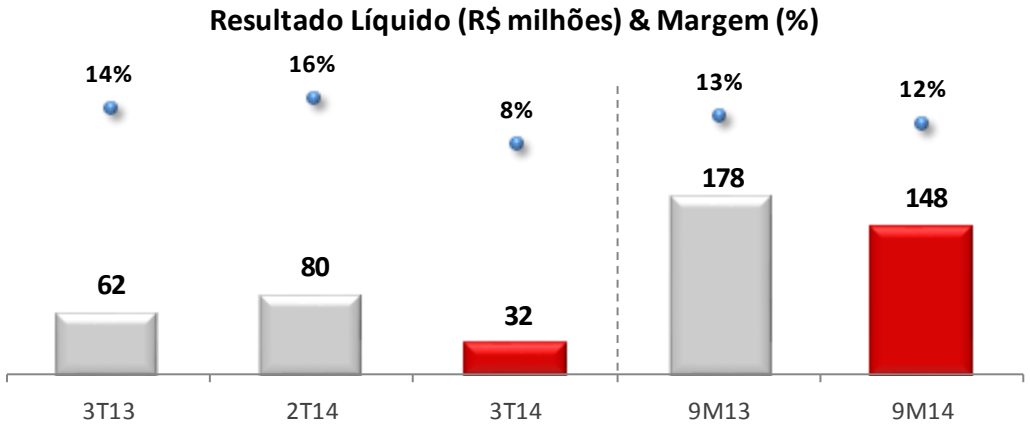
Imposto de Renda e Contribuição Social

Imposto de Renda e Contribuição Social	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Diferido	615	(1.795)	-134,3%	(1.408)	-143,7%	(2.816)	(2.894)	-2,7%
Do exercício	(9.126)	(8.423)	8,3%	(7.255)	25,8%	(22.902)	(25.290)	-9,4%
Imposto de renda e contribuição social	**(8.511)**	**(10.218)**	**-16,7%**	**(8.663)**	**-1,8%**	**(25.718)**	**(28.184)**	**-8,7%**

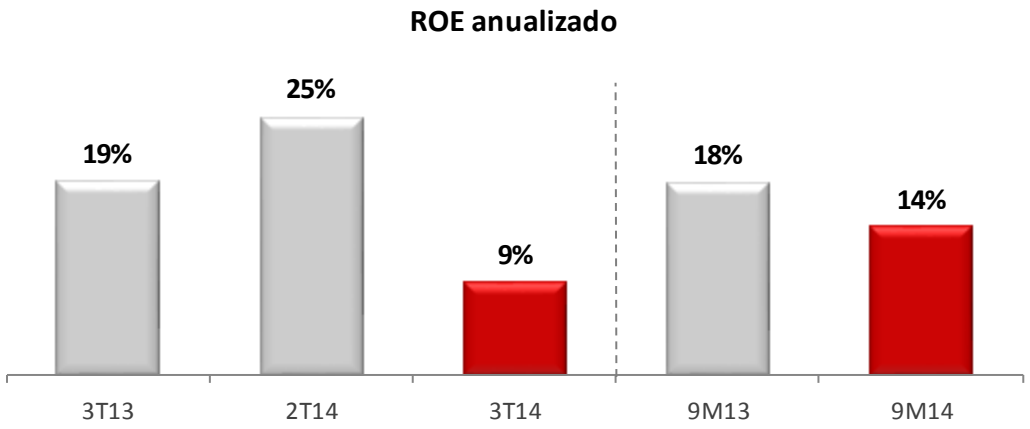
Resultado Líquido

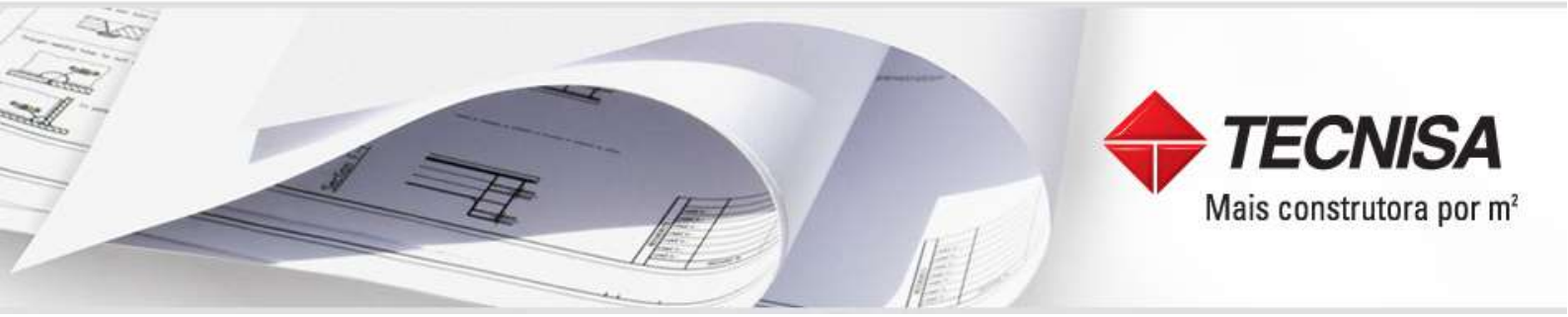
Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 3T14 com ganho de R$ 32 milhões, que se compara a um ganho de R$ 62 milhões no 3T13. Com isso, no trimestre a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de 8%, versus 14% no 3T13.

No acumulado do ano, o Resultado Líquido alcançou ganho de R$ 148 milhões com uma Margem Líquida de 12%, redução de 17% em relação aos 9M13.



Segue abaixo a evolução do Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE) da TECNISA.





Posição de Caixa e Endividamento

A TECNISA encerrou o terceiro trimestre de 2014 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades** e **Aplicações Financeiras**) de R$ 249 milhões, volume 28% inferior ao registrado no mesmo período do ano anterior e 39% inferior ao registrado no 2T14. A queda entre os períodos se justifica, principalmente, pela amortização de duas emissões de debêntures, tendo a TECNISA, [i] em julho de 2014, quitado a sua dívida mais cara, a 2ª emissão, com custo de IPCA + 9,65% ao ano; além de [ii] amortizar, em setembro de 2014, 50% da 3ª emissão, com custos de CDI + 2,25% ao ano, CDI + 2,40% ao ano e IPCA + 7,73% ao ano. Ao longo do 3T14 a Companhia fez a emissão de apenas uma CCB no montante de R$ 40 milhões, prazo de 12 meses e custo de CDI + 0,2% ao ano. Com isso, a Dívida Corporativa reduziu R$ 166 milhões no trimestre, ou em 20%, melhorando o perfil do endividamento.

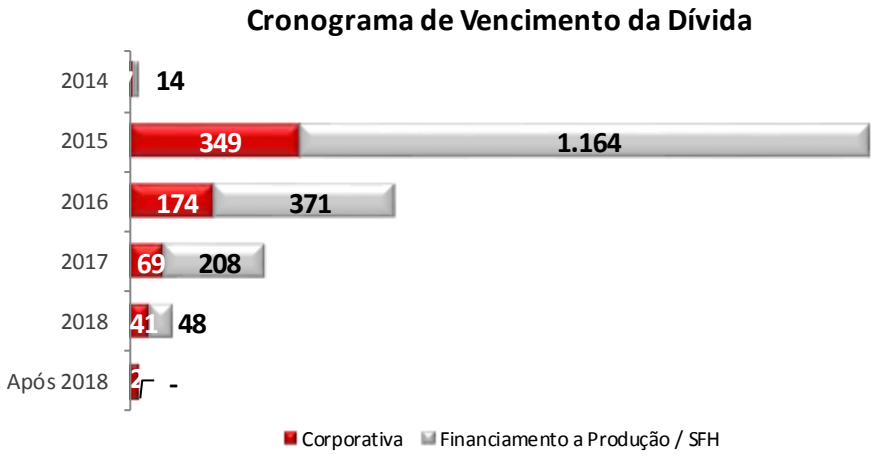
O **Endividamento Líquido** consolidado ficou em R$ 2.216 milhões. Do **Endividamento Total**, R$ 661 milhões correspondem a dívidas corporativas e R$ 1.805 milhões correspondem a dívidas de financiamento à produção. A variação da dívida líquida no 3T14 resultou em uma queima de caixa de R$ 6 milhões, que se compara a uma queima de caixa de R$ 72 milhões no 2T14. Esse resultado de quase neutralidade foi alcançado graças ao aumento do volume de repasses realizados no trimestre.

Endividamento	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Patrimônio líquido (1)	**1.721.384**	**1.682.375**	**2,3%**	**1.676.952**	**2,6%**	**1.721.384**	**1.682.375**	**2,3%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	246.175	331.538	-25,7%	407.890	-39,6%	246.175	331.538	-25,7%
Títulos e Valores Mobiliários	3.214	12.455	-74,2%	3.496	-8,1%	3.214	12.455	-74,2%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	**249.389**	**343.993**	**-27,5%**	**411.386**	**-39,4%**	**249.389**	**343.993**	**-27,5%**
(-) Debêntures	(286.212)	(456.151)	-37,3%	(486.013)	-41,1%	(286.212)	(456.151)	-37,3%
(-) Outras dívidas corporativas	(374.846)	(310.912)	20,6%	(340.899)	10,0%	(374.846)	(310.912)	20,6%
Endividamento líquido (ex-SFH)	**(411.669)**	**(423.070)**	**-2,7%**	**(415.526)**	**-0,9%**	**(411.669)**	**(423.070)**	**-2,7%**
Endividamento líquido (ex-SFH) / Patrim. líquido	*23,9%*	*25,1%*	*-1,2 p.p.*	*24,8%*	*-0,9 p.p.*	*23,9%*	*25,1%*	*-1,2 p.p.*
(-) Financiamento à produção	(1.804.516)	(1.433.258)	25,9%	(1.794.793)	0,5%	(1.804.516)	(1.433.258)	25,9%
Endividamento líquido	**(2.216.185)**	**(1.856.328)**	**19,4%**	**(2.210.319)**	**0,3%**	**(2.216.185)**	**(1.856.328)**	**19,4%**
Endividamento líquido / Patrim. líquido	*128,7%*	*110,3%*	*18,4 p.p.*	*131,8%*	*-3,1 p.p.*	*124,8%*	*110,3%*	*14,4 p.p.*
Endividamento curto prazo	(1.139.133)	(945.076)	20,5%	(1.246.019)	-8,6%	(1.139.133)	(945.076)	20,5%
Endividamento longo prazo	(1.326.441)	(1.255.245)	5,7%	(1.375.686)	-3,6%	(1.326.441)	(1.255.245)	5,7%
Endividamento total	**(2.465.574)**	**(2.200.321)**	**12,1%**	**(2.621.705)**	**-6,0%**	**(2.465.574)**	**(2.200.321)**	**12,1%**
Endividamento total / Patrim. líquido	*143,2%*	*130,8%*	*12,4 p.p.*	*156,3%*	*-13,1 p.p.*	*143,2%*	*130,8%*	*12,4 p.p.*
Geração (Consumo) de caixa no período [(2)]	**(5.866)**	**(27.974)**	**-79,0%**	**12.023**	**-148,79%**	**(187.527)**	**(120.786)**	**55,3%**

[1] Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

[2] *Cash Burn* do 3T13 ajustado em R$ 131 milhões em função do pagamento de outorga dos Jardim das Perdizes e de recompra de ações. Adicionalmente o 2T14 foi ajustado pelo pagamento de R$ 84 milhões de dividendos.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.



Conforme demonstrado a seguir, os atuais níveis de alavancagem da Companhia refletem uma situação transitória, dado que 54% de suas dívidas de projetos estão relacionadas a empreendimentos lançados entre 2008 e 2011. Tão logo a TECNISA conclua a entrega das respectivas safras de empreendimentos e realize o repasse, os níveis de alavancagem retornarão para patamares mais racionalizados.

Financiamento à Produção / SFH por ano de Lançamento - R$ mil

Lançamentos 2008	14.624
Lançamentos 2009	33.282
Lançamentos 2010	537.995
Lançamentos 2011	396.315
Lançamentos 2012	141.559
Lançamentos 2013	490.080
Lançamentos 2014	122.345
Lançamentos futuros[2]	68.318
Total	**1.804.517**

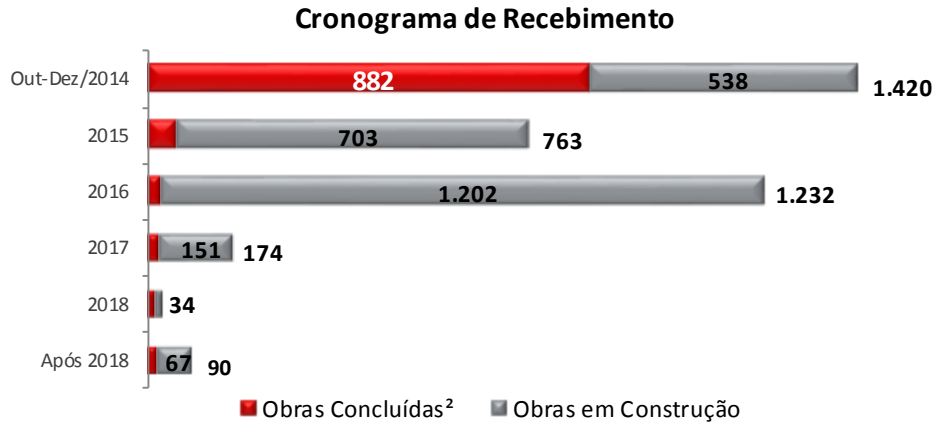
[1] Para empreendimentos faseados considera-se a data de lançamento da primeira fase do projeto.
[2] Referente ao financiamento obtido para o pagamento de outorgas onerosas para aumento do potencial construtivo da 2ª fase do *Jardim das Perdizes.*

Contas a Receber de Clientes

Contas a Receber de Clientes	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*
Contas a receber de clientes ("on-balance")	2.401.728	2.225.079	7,9%	2.438.736	-1,5%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(30.184)	(35.223)	-14,3%	(29.272)	3,1%
Provisão de créditos de liquidação duvidosa	(2.573)	(4.227)	-39,1%	(2.573)	0,0%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	**2.368.971**	**2.185.629**	**8,4%**	**2.406.891**	**-1,6%**
Contas a receber de clientes ("off-balance")	1.344.245	1.876.533	-28,4%	1.544.392	-13,0%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	**1.344.245**	**1.876.533**	**-28,4%**	**1.544.392**	**-13,0%**
Total contas a receber de clientes	**3.713.216**	**4.062.162**	**-8,6%**	**3.951.283**	**-6,0%**
Receb. Performados - Repasse	490.335	269.383	82,0%	479.569	2,2%
Receb. Performados - Tabela Direta (VP)	273.337	412.599	-33,8%	288.242	-5,2%
Total recebíveis performados[1]	**763.672**	**681.982**	**12,0%**	**767.811**	**-0,5%**

[1] São considerados recebíveis performados os recebíveis de projetos que já tiveram Instalação de Condomínio.

A seguir é apresentado o cronograma de recebimento das Contas a Receber de Clientes.

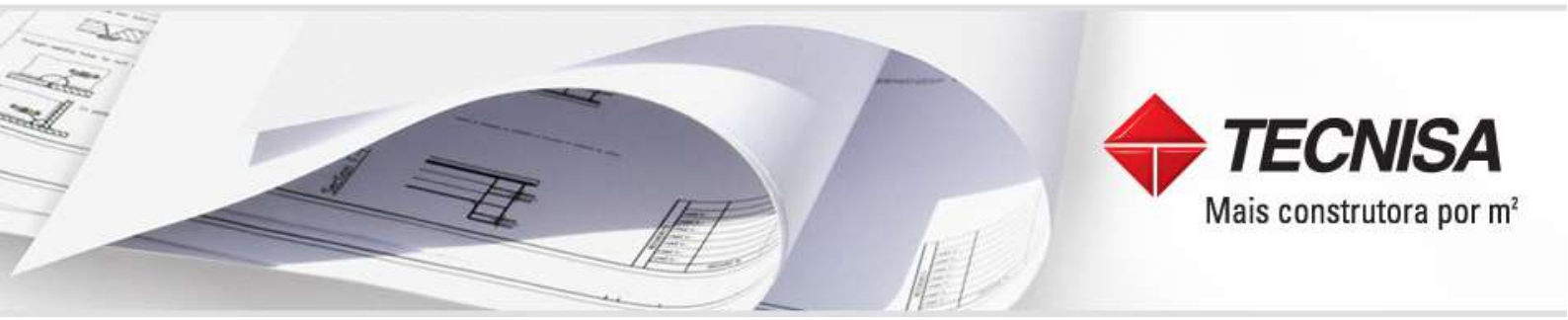


²São considerados recebíveis de obras concluídas os recebíveis de projetos que já tiveram a emissão do "Habite-se".

Alinhado a metodologia de abertura dos dados por ano de lançamento e seguindo os mesmos parâmetros adotados na abertura das dívidas relacionadas a projetos, a seguir é apresentado a abertura do contas a receber de clientes:

Recebíveis por Ano de Lançamentos - R$ mil	3T14
Lançamentos Anteriores a 2007	29.674
Lançamentos 2007	65.900
Lançamentos 2008	144.277
Lançamentos 2009	88.743
Lançamentos 2010	859.952
Lançamentos 2011	675.779
Lançamentos 2012	447.604
Lançamentos 2013	1.259.478
Lançamentos 2014	141.812
Total	**3.713.219**

[1] Para empreendimentos faseados considera-se a data de lançamento da primeira fase do projeto.

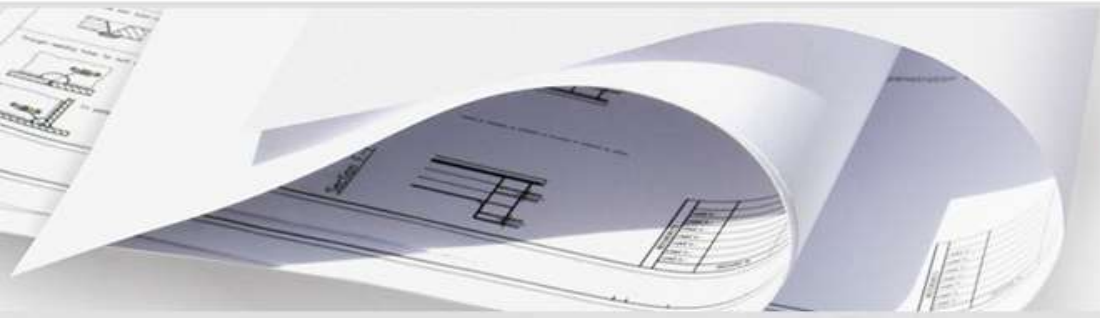


Ativo Líquido

Ao final do 3T14, a TECNISA possuía um **Ativo Líquido** de R$ 16,21 por ação, o que representa um redução de 6% em relação ao trimestre anterior e uma valorização potencial de 266% em relação a cotação de 29.out.2014. Caso o valor do terreno remanescente do projeto *Jardim das Perdizes* seja considerado ao valor do último laudo de avaliação do terreno, realizado em 25.ago.2014, o **Ativo Líquido** da Companhia atingiria R$ 17,98 por ação.

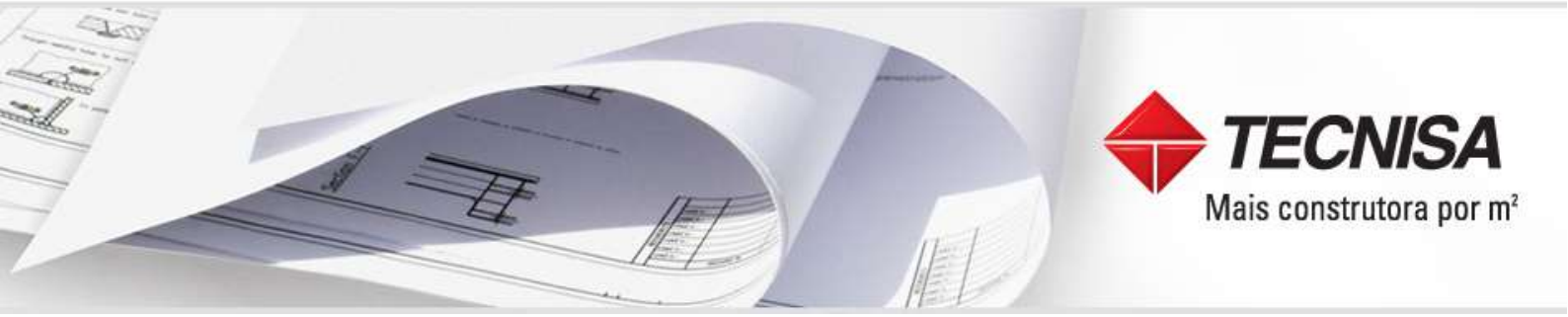
O cálculo do **Ativo Líquido** da Companhia toma por base dados e informações constantes nas demonstrações financeiras, complementados por algumas informações gerenciais, quais sejam: [i] valor de mercado das unidades em estoque, participação TECNISA; [ii] custo orçado a incorrer das unidades em estoque, participação TECNISA; [iii] ajustes para empreendimentos que comercialmente são considerados faseados, mas que impactam integralmente as demonstrações financeiras; [iv] resultado a apropriar de empreendimentos consolidados por equivalência patrimonial e [v] participação de minoritários do resultado a apropriar de empreendimentos integralmente consolidados.

O objetivo com essa iniciativa é demonstrar a reserva líquida de valor constituída exclusivamente pelas operações e projetos da Companhia em carteira, desconsiderando-se a capacidade de geração de novos negócios / oportunidades e o valor da marca TECNISA.



Ativo Líquido	3T14	3T14 Ajustado[1]
Disponibilidade e aplicações financeiras	249.389	249.389
Empréstimos, financiamentos e debênures a pagar	(2.465.574)	(2.465.574)
Endividamento líquido	**(2.216.185)**	**(2.216.185)**
Contas a receber de clientes "on-balance"	2.368.971	2.368.971
Contas a receber de clientes "off-balance"	1.533.544	1.533.544
Adiantamento de clientes	(189.299)	(189.299)
Reversão ajuste a valor presente	30.184	30.184
Impostos sobre contas a receber de clientes	(149.736)	(149.736)
Contas a receber de clientes líquido de impostos	**3.593.664**	**3.593.664**
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(837.799)	(837.799)
Parceiros de negócios a receber (pagar)	66.372	66.372
Outras contas a receber (pagar)	**(771.427)**	**(771.427)**
Unidades em estoque a valor de mercado	2.255.572	2.255.572
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(90.223)	(90.223)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(544.063)	(544.063)
Ajuste de empreendimentos contabilmente considerados lançados	19.273	19.273
Estoque líquido	**1.640.558**	**1.640.558**
Terrenos em estoque	732.378	1.156.831
Terrenos e aquisições societárias a pagar	(90.329)	(90.329)
Adiantamento de clientes (permuta física de empreendimentos não lançados)	(34.854)	(34.854)
Terrenos	**607.195**	**1.031.648**
Projetos consolidados por equivalência patrimonial "on-balance"	329.444	329.444
Projetos consolidados por equivalência patrimonial "off-balance"	69.015	69.015
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	**398.459**	**398.459**
Participação de minoritários "on-balance"	(201.824)	(307.937)
Participação de minoritários "off-balance"	(141.507)	(141.507)
Participação de minoritários	**(343.331)**	**(449.444)**
Ativo líquido	**2.908.934**	**3.227.274**
Quantidade de ações ex-tesouraria ('000)	*179.454*	*179.454*
Ativo líquido por ação	**16,21**	**17,98**

[1] Terreno do Jardim das Perdizes ajustado pelo valor do último laudo de avaliação, realizado em 25 de agosto de 2014.



Prêmios Recebidos

Neste trimestre, a TECNISA foi destaque na 18ª edição do Guia Você S/A – As Melhores Empresas para Você Trabalhar. É a 4ª vez que a empresa aparece no ranking, reflexo das iniciativas de gestão, capacitação e remuneração implementadas ao longo do ano.

As práticas de Recursos Humanos da TECNISA também foram reconhecidas pelo Valor Econômico. Segundo pesquisa Valor Carreira, a TECNISA está entre as 35 empresas no Brasil que realizam o melhor trabalho na gestão de pessoas. Além disso, foi a 2ª colocada entre as empresas com 2001 e 4000 funcionários.

A empresa também aparece com destaque na 3ª edição do Anuário Época Negócios 360° - 250 Melhores Empresas do País. A TECNISA está na 42ª posição do ranking geral, sendo a 4ª empresa entre as que mais cresceram de 2012 para 2013. Destaque também para a classificação na Visão do Futuro, onde foram levados em conta os principais fatores considerados pela empresa no planejamento estratégico – como as financeiras, ambientais e sociais – e as ferramentas e os métodos de gestão. A Capacidade de Inovar foi outro destaque também na classificação geral, quanto e como a empresa investe em inovação, qual a estrutura formal, quais as metodologias, processos e métricas.

Teleconferência dos Resultados do 3T14

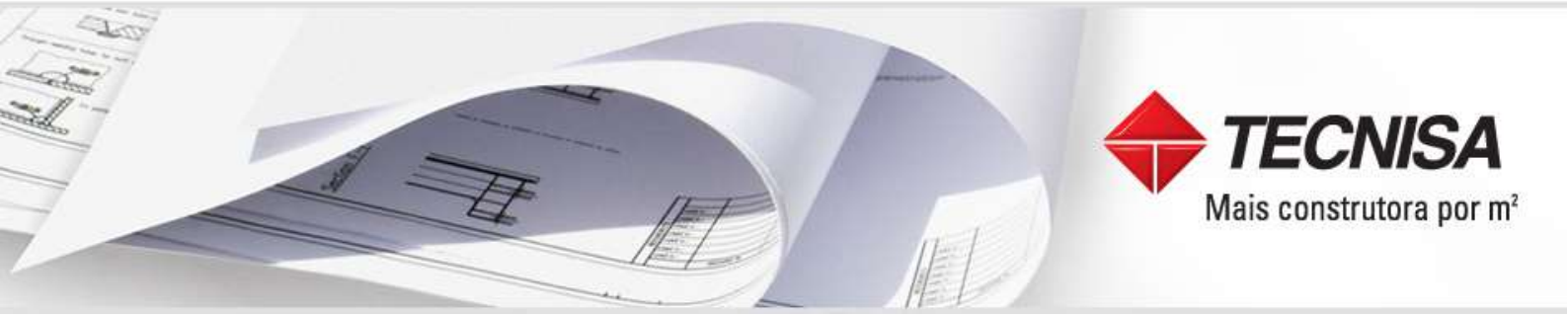
Apresentação em Português
(Tradução Simultânea)
30 de outubro – 5ª feira
12h00 – horário de Brasília
10h00 - horário de Nova York
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código da teleconferência: TECNISA

Transmissão ao vivo pela Internet:
www.tecnisa.com.br/ri

Contato RI

Área de Relações com Investidores
Tel : +55 (11) 3708-1162
Fax: +55 (11) 3082-8822
www.tecnisa.com.br/ri
ri@tecnisa.com.br

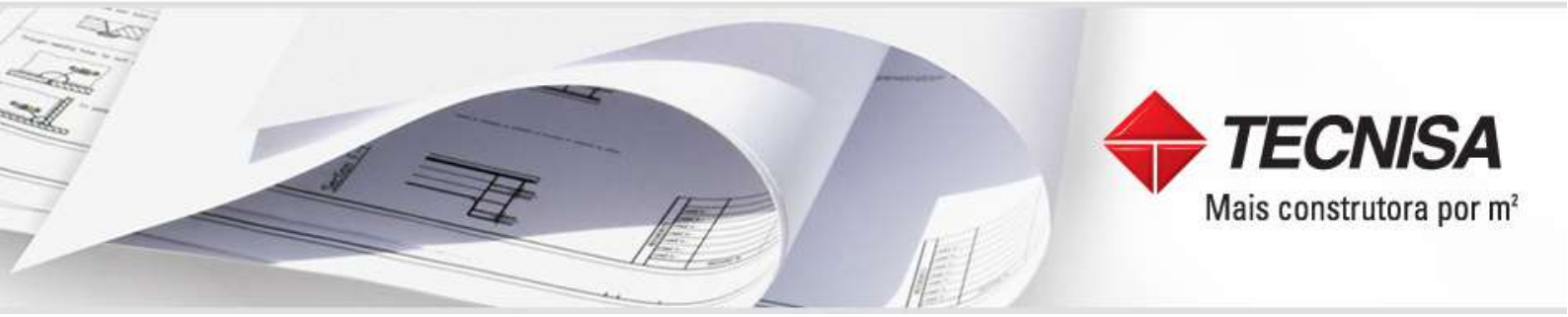
Algumas das afirmações aqui contidas são perspectivas futuras que expressam ou implicam em resultados, performance ou eventos esperados. Essas perspectivas incluem resultados futuros que podem ser influenciados por resultados históricos, pelas afirmações feitas em 'Perspectivas'. Os atuais resultados, 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

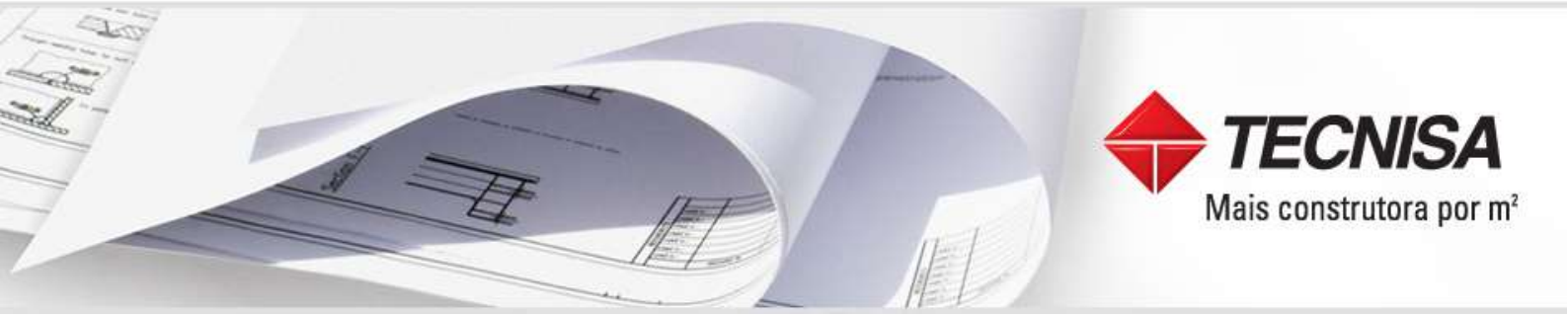
Anexo 1 - DRE – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais)

DRE Consolidado	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*	9M14	9M13	*9M14 vs. 9M13*
Receita de imóveis vendidos	369.856	435.724	-15,1%	493.153	-25,0%	1.228.850	1.364.114	-9,9%
Receita de serviços prestados	22.137	10.971	101,8%	19.313	14,6%	56.673	30.288	87,1%
Receita operacional bruta	**391.993**	**446.695**	**-12,2%**	**512.466**	**-23,5%**	**1.285.523**	**1.394.402**	**-7,8%**
Impostos sobre as vendas	(9.697)	(10.408)	-6,8%	(9.826)	-1,3%	(28.569)	(27.335)	4,5%
Receita operacional líquida	**382.296**	**436.287**	**-12,4%**	**502.640**	**-23,9%**	**1.256.954**	**1.367.067**	**-8,1%**
Custo das vendas e serviços	(276.081)	(298.538)	-7,5%	(337.009)	-18,1%	(891.132)	(931.758)	-4,4%
Custo dos imóveis vendidos	*(256.391)*	*(289.772)*	*-11,5%*	*(317.173)*	*-19,2%*	*(839.763)*	*(919.689)*	*-8,7%*
Custo dos serviços prestados	*(19.690)*	*(8.766)*	*124,6%*	*(19.836)*	*-0,7%*	*(51.369)*	*(12.069)*	*325,6%*
Lucro bruto	**106.215**	**137.749**	**-22,9%**	**165.631**	**-35,9%**	**365.822**	**435.309**	**-16,0%**
Margem bruta (%)	*27,8%*	*31,6%*	*-3,8 p.p.*	*33,0%*	*-5,2 p.p.*	*29,1%*	*31,8%*	*-2,7 p.p.*
Receitas (despesas) operacionais	(59.548)	(61.420)	-3,0%	(75.999)	-21,6%	(195.847)	(168.119)	16,5%
Vendas	*(12.985)*	*(20.561)*	*-36,8%*	*(22.184)*	*-41,5%*	*(50.025)*	*(62.074)*	*-19,4%*
Gerais e administrativas	*(41.837)*	*(43.263)*	*-3,3%*	*(39.296)*	*6,5%*	*(116.396)*	*(117.161)*	*-0,7%*
Honorários da administração	*(5.673)*	*(4.133)*	*37,3%*	*(5.817)*	*-2,5%*	*(18.102)*	*(15.483)*	*16,9%*
Equivalência Patrimonial	*12.128*	*14.872*	*-18,5%*	*3.624*	*234,7%*	*25.944*	*41.561*	*-37,6%*
Outras receitas (despesas) operacionais	*(11.181)*	*(8.335)*	*34,1%*	*(12.326)*	*-9,3%*	*(37.268)*	*(14.962)*	*149,1%*
Resultado Financeiro	9.170	7.729	18,6%	17.681	-48,1%	45.841	(6.654)	-788,9%
Despesas financeiras	*(12.142)*	*(18.856)*	*-35,6%*	*(10.192)*	*19,1%*	*(30.416)*	*(64.661)*	*-53,0%*
Receitas financeiras	*21.312*	*26.585*	*-19,8%*	*27.873*	*-23,5%*	*76.257*	*58.007*	*31,5%*
Resultado operacional	**55.837**	**84.058**	**-33,6%**	**107.313**	**-48,0%**	**215.816**	**260.536**	**-17,2%**
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	**55.837**	**84.058**	**-33,6%**	**107.313**	**-48,0%**	**215.816**	**260.536**	**-17,2%**
Imposto de renda e contribuição social	(8.511)	(10.218)	-16,7%	(8.663)	-1,8%	(25.718)	(28.184)	-8,7%
Diferido	*615*	*(1.795)*	*-134,3%*	*(1.408)*	*-143,7%*	*(2.816)*	*(2.894)*	*-2,7%*
Do exercício	*(9.126)*	*(8.423)*	*8,3%*	*(7.255)*	*25,8%*	*(22.902)*	*(25.290)*	*-9,4%*
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	**47.326**	**73.840**	**-35,9%**	**98.650**	**-52,0%**	**190.098**	**232.352**	**-18,2%**
Participação de minoritários	(15.460)	(11.573)	33,6%	(18.936)	-18,4%	(42.442)	(54.503)	-22,1%
Lucro líquido do período	**31.866**	**62.267**	**-48,8%**	**79.714**	**-60,0%**	**147.656**	**177.849**	**-17,0%**
Margem líquida (%)	*8,3%*	*14,3%*	*-5,9 p.p.*	*15,9%*	*-7,5 p.p.*	*11,7%*	*13,0%*	*-1,3 p.p.*



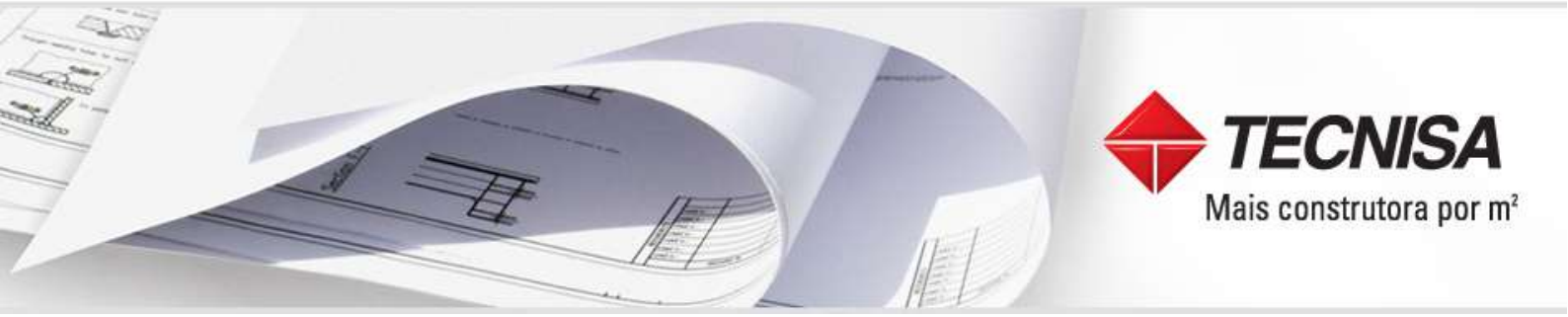
Anexo 2 – DRE – Efeitos Jardim das Perdizes (em milhares de Reais)

Efeitos do Jardim das Perdizes ("JDP") na Demonstração de Resultados	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*
Receita Líquida	382.296	436.287	-12,4%	502.640	-23,9%
(-) Receita Líquida (JDP)	*121.403*	*61.280*	*98,1%*	*144.319*	*-15,9%*
Receita Líquida (ex-JDP)	**260.893**	**375.007**	**-30,4%**	**358.321**	**-27,2%**
Custo das Vendas e Serviços	(276.081)	(298.538)	-7,5%	(337.009)	-18,1%
(-) Custo das Vendas e Serviços (JDP)	*(61.141)*	*(32.700)*	*87,0%*	*(69.623)*	*-12,2%*
Custo das Vendas e Serviços (ex-JDP)	**(214.940)**	**(265.838)**	**-19,1%**	**(267.386)**	**-19,6%**
Lucro Bruto	106.215	137.749	-22,9%	165.631	-35,9%
(-) Lucro Bruto (JDP)	*60.262*	*28.581*	*110,8%*	*74.696*	*-19,3%*
Lucro Bruto (ex-JDP)	**45.953**	**109.168**	**-57,9%**	**90.935**	**-49,5%**
Margem Bruta	27,8%	31,6%	-3,8 p.p.	33,0%	-5,2 p.p.
Margem Bruta (JDP)	*49,6%*	*46,6%*	*3,0 p.p.*	*51,8%*	*-2,1 p.p.*
Margem Bruta (ex-JDP)	**17,6%**	**29,1%**	**-11,5 p.p.**	**25,4%**	**-7,8 p.p.**
Encargos Financeiros no Custo	39.811	33.575	18,6%	48.958	-18,7%
(-) Encargos Financeiros no Custo (JDP)	*9.281*	*5.788*	*60,3%*	*9.166*	*1,3%*
Encargos Financeiros no Custo (ex-JDP)	**30.530**	**27.787**	**9,9%**	**39.792**	**-23,3%**
Margem Bruta Ajustada	38,2%	39,3%	-1,1 p.p.	42,7%	-4,5 p.p.
Margem Bruta Ajustada (JDP)	*57,3%*	*56,1%*	*1,2 p.p.*	*58,1%*	*-0,8 p.p.*
Margem Bruta Ajustada (ex-JDP)	**29,3%**	**36,5%**	**-7,2 p.p.**	**36,5%**	**-7,2 p.p.**
Receitas (Despesas) Operacionais	(59.548)	(61.420)	-3,0%	(75.999)	-21,6%
(-) Receitas (Despesas) Operacionais (JDP)	*(4.893)*	*(7.280)*	*-32,8%*	*(7.643)*	*-36,0%*
Receitas (Despesas) Operacionais (ex-JDP)	**(54.655)**	**(54.140)**	**1,0%**	**(68.356)**	**-20,0%**
Resultado Financeiro	9.170	7.729	18,6%	17.681	-48,1%
(-) Resultado Financeiro (JDP)	*1.364*	*1.132*	*20,5%*	*561*	*143,1%*
Resultado Financeiro (ex-JDP)	**7.806**	**6.597**	**18,3%**	**17.120**	**-54,4%**
Imposto de Renda e CSLL	(8.511)	(10.218)	-16,7%	(8.663)	-1,8%
(-) Imposto de Renda e CSLL (JDP)	*(2.415)*	*(1.532)*	*57,6%*	*(2.836)*	*-14,9%*
Imposto de Renda e CSLL (ex-JDP)	**(6.096)**	**(8.686)**	**-29,8%**	**(5.827)**	**4,6%**
Participação de Minoritários	(15.460)	(11.573)	33,6%	(18.936)	-18,4%
(-) Participação de Minoritários (JDP)	*(13.580)*	*(6.038)*	*124,9%*	*(16.195)*	*-16,1%*
Participação de Minoritários (ex-JDP)	**(1.880)**	**(5.535)**	**-66,0%**	**(2.742)**	**-31,4%**
Lucro Líquido	31.866	62.267	-48,8%	79.714	-60,0%
(-) Lucro Líquido (JDP)	*40.739*	*14.863*	*174,1%*	*48.584*	*-16,1%*
Lucro Líquido (ex-JDP)	**(8.873)**	**47.404**	**-118,7%**	**31.131**	**-128,5%**
Margem Líquida	8,3%	14,3%	-5,9 p.p.	15,9%	-7,5 p.p.
Margem Líquida (JDP)	*33,6%*	*24,3%*	*9,3 p.p.*	*33,7%*	*-0,1 p.p.*
Margem Líquida (ex-JDP)	**-3,4%**	**12,6%**	**-16,0 p.p.**	**8,7%**	**-12,1 p.p.**

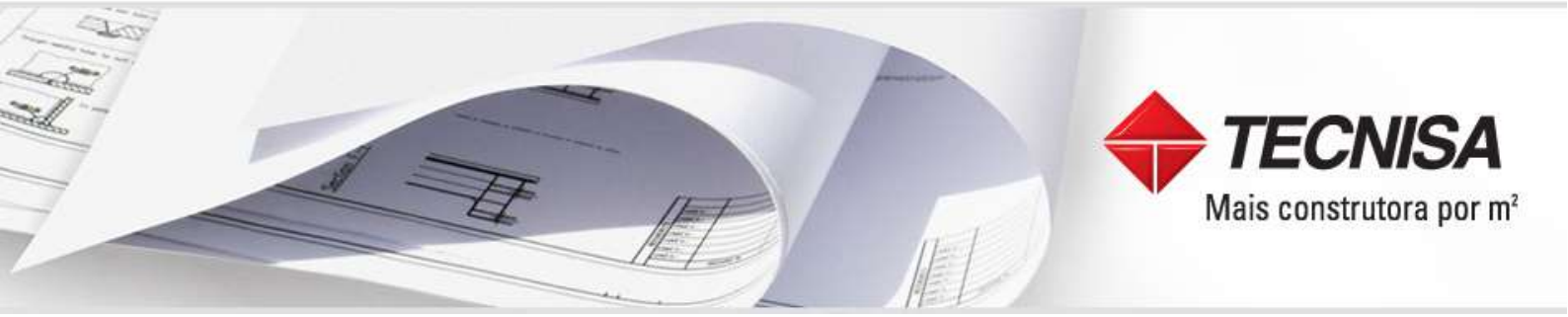


Anexo 3 - Balanço Patrimonial – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais)

Balanço Patrimonial	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*
Ativo					
Circulante	**3.357.406**	**3.135.712**	**7,1%**	**3.640.919**	**-7,8%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	246.175	331.538	-25,7%	407.890	-39,6%
Títulos e Valores Mobiliários	3.214	12.455	-74,2%	3.496	-8,1%
Contas a receber de clientes	1.894.446	1.709.093	10,8%	1.971.807	-3,9%
Imóveis a comercializar	1.104.050	963.470	14,6%	1.171.883	-5,8%
Despesas pagas antecipadamente	7.168	9.160	-21,7%	8.778	-18,3%
Impostos a recuperar	17.020	14.324	18,8%	15.825	7,6%
Outras contas a receber	85.333	95.672	-10,8%	61.240	39,3%
Realizável a longo prazo	**1.148.703**	**1.127.962**	**1,8%**	**980.927**	**17,1%**
Contas a receber de clientes	474.525	476.536	-0,4%	435.084	9,1%
Imóveis a comercializar	476.411	457.412	4,2%	347.303	37,2%
Partes Relacionadas	73.042	90.860	-19,6%	72.645	0,5%
Parceiro em Negócios	84.333	72.908	15,7%	86.333	-2,3%
Participações em consórcios	20.504	18.501	10,8%	20.214	1,4%
Outras contas a receber	19.888	11.745	69,3%	19.348	2,8%
Permanente	**426.666**	**459.684**	**-7,2%**	**449.115**	**-5,0%**
Investimentos	329.444	352.239	-6,5%	348.815	-5,6%
Imobilizado	60.188	67.154	-10,4%	62.794	-4,2%
Intangível	37.034	40.291	-8,1%	37.506	-1,3%
Total do ativo	**4.932.775**	**4.723.358**	**4,4%**	**5.070.961**	**-2,7%**

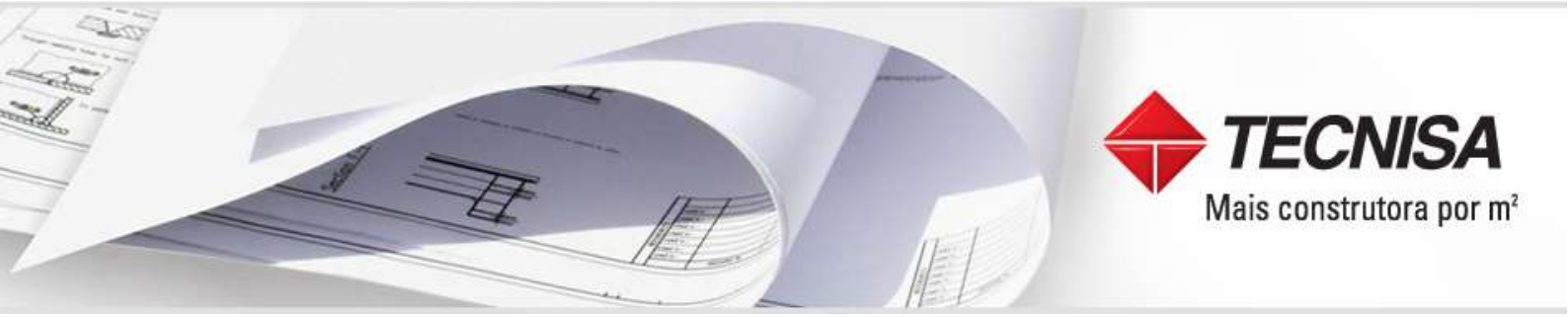


Balanço Patrimonial	3T14	3T13	*3T14 vs. 3T13*	2T14	*3T14 vs. 2T14*
Passivo					
Circulante	**1.733.234**	**1.625.812**	**6,6%**	**1.859.573**	**-6,8%**
Empréstimos e financiamentos	1.139.133	945.076	20,5%	1.246.019	-8,6%
Fornecedores	71.930	97.029	-25,9%	67.356	6,8%
Impostos e contribuições a recolher	7.823	7.631	2,5%	6.609	18,4%
Salários e encargos a recolher	49.471	44.621	10,9%	41.912	18,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	51.441	63.539	-19,0%	59.369	-13,4%
Partes Relacionadas	71.278	92.991	-23,3%	102.654	-30,6%
Parceiro em Negócios	17.961	10.046	78,8%	6.957	158,2%
Adiantamento de clientes	179.411	239.121	-25,0%	185.762	-3,4%
Provisão para IR e CS	6.753	5.422	24,5%	5.439	24,2%
Impostos e contribuições diferidos	73.596	66.228	11,1%	76.417	-3,7%
Aquisição de participação societária a pagar	25.997	25.407	2,3%	25.995	0,0%
Outras contas a pagar	38.440	28.701	33,9%	35.084	9,6%
Não circulante	**1.478.157**	**1.415.171**	**4,5%**	**1.534.436**	**-3,7%**
Empréstimos e financiamentos	1.326.441	1.255.245	5,7%	1.375.686	-3,6%
Adiantamento de clientes	43.882	76.220	-42,4%	58.076	-24,4%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	12.891	15.044	-14,3%	13.026	-1,0%
Provisão para riscos	43.567	19.719	120,9%	37.200	17,1%
Provisão para garantias	20.513	18.394	11,5%	20.152	1,8%
Impostos e contribuições diferidos	18.435	18.466	-0,2%	16.862	9,3%
Participação em consórcios	10.320	10.519	-1,9%	10.257	0,6%
Outras contas a pagar	2.108	1.564	34,8%	3.177	-33,6%
Acionistas não controladores	**201.824**	**194.642**	**3,7%**	**191.670**	**5,3%**
Patrimônio líquido	**1.519.560**	**1.487.733**	**2,1%**	**1.485.282**	**2,3%**
Capital social	1.072.816	1.072.816	0,0%	1.072.816	0,0%
Reservas de lucros	299.169	279.166	7,2%	299.169	0,0%
Ações em tesouraria	(4.904)	(43.829)	-88,8%	(4.904)	0,0%
Lucros/Prejuízos acumulados	147.656	177.849	-17,0%	115.790	27,5%
Outros	4.823	1.731	178,6%	2.411	100,0%
Total do passivo e PL	**4.932.775**	**4.723.358**	**4,4%**	**5.070.961**	**-2,7%**



Anexo 4 - Fluxo de Caixa – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais)

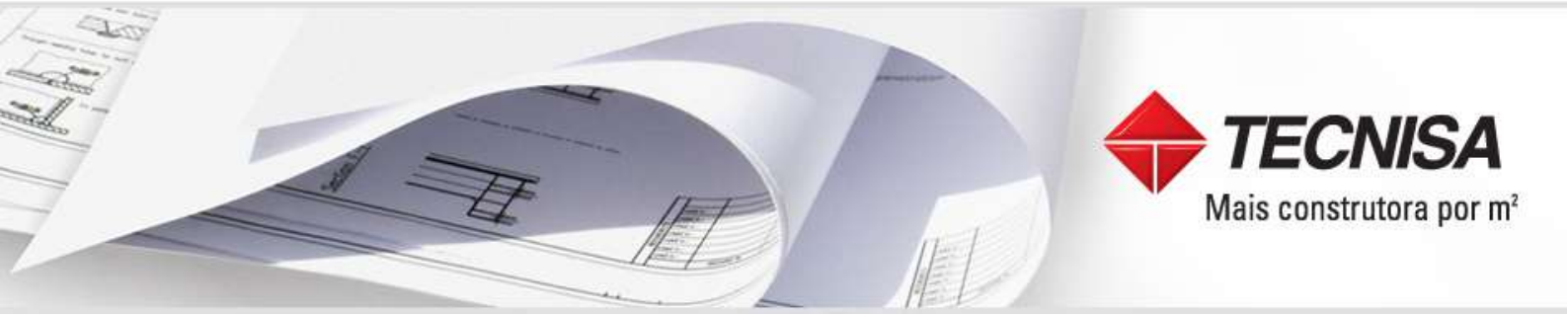
Fluxo de Caixa	3T14
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**55.837**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	**62.645**
Depreciação	2.982
Amortização de ágios e deságios (líquido)	2.494
Baixa de imobilizado / intangível	638
Equivalência patrimonial	(12.128)
Remuneração baseada em ações	2.412
Juros e encargos financeiros liquidos	61.568
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(633)
Provisões	5.312
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	**(80.474)**
Contas a receber	37.920
Títulos mantidos até o vencimento	282
Créditos diversos	(24.093)
Imóveis a comercializar	(54.441)
Despesas pagas antecipadamente	1.610
Impostos a recuperar	(1.195)
Outras contas a receber	(540)
Partes relacionadas	(18.769)
Participações em consórcios	(227)
Fornecedores	3.276
Impostos, contribuições e salários	8.773
Imposto de renda e contribuição social corrente	(7.812)
Adiantamento de clientes	(20.545)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(8.063)
Outras contas a pagar	3.350
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	**38.008**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Intangível	(2.022)
Compras de imobilizado	(1.014)
Aumento (redução) dos investimentos	(3.987)
Dividendos recebidos	37.137
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	**30.114**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Variação líquida dos empréstimos tomados	(154.012)
Juros pagos	(70.519)
Participação de acionistas não controladores em controladas	(5.306)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	**(229.837)**
(Redução) aumento nas disponibilidades	**(161.715)**



Anexo 5 - Lançamentos

Ano	Trim. de Lançam.	Empreendimento	Estado	Unid.	% TECNISA	VGV Total (R$ Milhões)	VGV TECNISA (R$ Milhões)
2014	1T14	Flex Imigrantes (Fase 5)	SP	160	100,0%	33,0	33,0
2014	1T14	Flex Osasco II (Fase 3)	SP	118	80,0%	25,8	20,6
2014	2T14	Flex Osasco II (Fase 4)	SP	118	80,0%	25,8	20,6
2014	2T14	Flex Sacomã (Fase 2)	SP	144	100,0%	43,3	43,3
2014	2T14	JDP - Time (Residencial)	SP	276	75,0%	192,9	144,7
2014	2T14	JDP - Time (Office)	SP	317	75,0%	192,1	144,0
2014	1T14	Verano (Fase 1)[1]	BA	104	100,0%	58,7	58,7
						571,6	**465,0**

[1] Projeto cancelado no 2T14.



Anexo 6 - Vendas Contratadas

	Vendas contratadas (R$ MM) - 100%			Vendas contratadas (R$ MM) - % TECNISA			Área útil comercializada (m²)			Unidades vendidas		
	3T13	2T14	3T14	3T13	2T14	3T14	3T13	2T14	3T14	3T13	2T14	3T14
Vendas Contratadas												
Premium	268,6	72,8	111,9	186,5	58,1	83,3	40.472	(2.472)	15.828	387	39	179
Flex	148,9	55,1	64,2	121,0	45,3	53,9	33.517	9.976	13.138	545	153	220
Comercial	2,1	143,7	4,9	2,1	111,7	3,9	291	12.449	586	7	316	13
Lançamentos 2014												
Premium	-	*31,9*	*8,1*	-	*23,9*	*6,1*	-	*3.821*	*817*	-	*46*	*13*
Flex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial	-	*124,3*	*4,2*	-	*93,2*	*3,1*	-	*11.804*	*382*	-	*241*	*8*
Lançamentos 2013												
Premium	*137,4*	*27,4*	*16,2*	*100,0*	*23,2*	*15,2*	*17.286*	*(2.283)*	*2.378*	*154*	*34*	*28*
Flex	*2,1*	*16,0*	*8,3*	*2,1*	*16,0*	*8,3*	*417*	*3.498*	*1.818*	*7*	*54*	*32*
Comercial	-	*10,4*	*1,2*	-	*10,4*	*1,2*	-	*(129)*	*202*	-	*48*	*5*
Lançamentos 2012												
Premium	*17,2*	*3,9*	*11,8*	*10,8*	*4,1*	*9,1*	*2.219*	*(159)*	*1.881*	*33*	*12*	*37*
Flex	*92,2*	*16,0*	*34,8*	*74,3*	*11,6*	*27,4*	*23.156*	*3.550*	*8.173*	*437*	*59*	*149*
Comercial	*1,2*	*3,7*	*(1,1)*	*1,2*	*3,7*	*(1,1)*	*186*	*(46)*	*(139)*	*4*	*10*	*(3)*
Lançamentos 2011												
Premium	*57,2*	*4,8*	*33,3*	*40,3*	*6,8*	*23,2*	*8.681*	*76*	*5.625*	*90*	*11*	*64*
Flex	*43,7*	*12,0*	*9,4*	*34,2*	*7,8*	*8,0*	*7.645*	*2.020*	*1.432*	*77*	*30*	*21*
Comercial	*0,9*	*3,5*	-	*0,9*	*2,5*	-	*121*	*447*	-	*3*	*8*	-
Lançamentos 2010												
Premium	*(9,0)*	*(8,8)*	*12,9*	*(10,2)*	*(7,7)*	*10,3*	*(1.784)*	*(3.260)*	*1.218*	*(31)*	*(57)*	*4*
Flex	*5,5*	*10,9*	*13,1*	*5,0*	*9,6*	*11,5*	*757*	*1.207*	*2.616*	*2*	*15*	*32*
Comercial	*(0,0)*	*1,8*	*0,7*	*(0,0)*	*1,8*	*0,7*	*(16)*	*373*	*142*	-	*9*	*3*
Lançamentos 2009												
Premium	*4,9*	*4,3*	*2,7*	*4,9*	*1,7*	*1,8*	*638*	*423*	*342*	*8*	*3*	*2*
Flex	*5,4*	*0,2*	*(1,5)*	*5,4*	*0,2*	*(1,5)*	*1.541*	*(300)*	*(902)*	*22*	*(5)*	*(14)*
Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lançamentos 2008												
Premium	*29,4*	*3,5*	*13,0*	*25,9*	*4,4*	*9,5*	*6.151*	*(1.917)*	*1.380*	*55*	*(18)*	*12*
Flex	-	-	*0,1*	-	-	*0,1*	-	-	-	-	-	-
Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lançamentos 2007												
Premium	*29,2*	*10,7*	*11,4*	*12,4*	*6,5*	*5,7*	*6.801*	*2.077*	*2.124*	*74*	*17*	*20*
Flex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lanç. Anteriores a 2007												
Premium	*2,4*	*(4,8)*	*2,5*	*2,4*	*(4,8)*	*2,5*	*480*	*(1.249)*	*62*	*4*	*(9)*	*(1)*
Flex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-