

Apresentação Genial Investimentos

23 de Março de 2021



TECNISA

Mais construtora por m²



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).

PERFIL DA COMPANHIA

- ◆ **Modelo de negócios integrado**, incluindo aquisição de terrenos, incorporação, construção e vendas
- ◆ **43 anos de experiência** no mercado imobiliário brasileiro. Uma empresa com *expertise* em diferentes segmentos: residenciais de médio-baixo a alto padrão, salas comerciais, lajes corporativas, unidades hoteleiras e flats
- ◆ **Reconhecimento de marca e integridade** com todos os *stakeholders*, incluindo clientes, funcionários, parceiros, credores, fornecedores e acionistas
- ◆ **Capacidades digitais e de inovação**: acreditamos que somos uma das empresas mais premiadas e experientes do setor imobiliário brasileiro ¹



Nota: ¹ A Companhia foi reconhecida pelo Google, Facebook, Valor Econômico / PwC e A.T. Kearney como referência regional no mercado imobiliário, destacando sua maturidade digital, estratégias e práticas.

TRACK RECORD

Principais Números

7 m +
m² construídos 

Em 43 anos, a Companhia construiu mais de 7 milhões de m² em projetos de baixa, média e alta renda

269
produtos lançados 

Ao longo de sua história, a Companhia lançou 269 produtos. Após o IPO, a Companhia cresceu o volume de lançamentos, com uma média de 14 projetos por ano

44 k +
unidades entregues 

A Companhia é reconhecida pela qualidade construtiva e pelo pioneirismo em diversas iniciativas de mercado

14 b +
em VGV lançado (R\$) 

Desde o IPO, a Companhia lançou mais de R\$ 14 bilhões em apartamentos, salas comerciais, lajes corporativas, unidades hoteleiras e flats

50 +
prêmios 

Prêmios em relacionamento com clientes, inovação digital, responsabilidade social, sustentabilidade, engenharia e desenvolvimento imobiliário



Em 2013 a Companhia lançou o Jardim das Perdizes, um completo bairro planejado em uma área nobre de São Paulo

SÃO PAULO

Região Metropolitana



▶ **2-4 dormitórios** ¹

Empreendimentos residenciais



▶ **R\$ 60-140 milhões** ¹

VGV por produto

R\$ 1 BILHÃO

 VGV/ANO

Capacidade operacional da Companhia com o G&A atual ²

- ▶ Serão priorizados terrenos de ciclo curto, na Região Metropolitana de São Paulo e em bairros consolidados e dotados de boa infraestrutura. Já na cidade de São Paulo, o foco de atuação prioritário serão os eixos de mobilidade urbana (próximos a corredores de ônibus e estações de metrô), onde o potencial máximo construtivo chega a 4 vezes a área do terreno.
- ▶ Banco de terrenos atual garante um tamanho operacional mínimo, com baixo risco de execução: apenas no Jardim das Perdizes, a Companhia possui um VGV potencial de R\$ 2,1 bilhões, parte TECNISA.

¹ Em linha com seu histórico de lançamentos bem-sucedidos, a estratégia é priorizar a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de empreendimento residenciais, de 2 a 4 dormitórios, em bairros consolidados e com boa infraestrutura, onde a Companhia acredita ser mais factível atuar com imóveis de VGV entre R\$60 milhões e R\$140 milhões por empreendimento.

² Essa informação NÃO representa uma projeção de lançamentos, mas sim a capacidade operacional de lançamentos por ano da Companhia considerando a atual estrutura administrativa.

AGENDA

Estratégia

Desempenho Operacional e Financeiro

Posição Financeira

ESTRATÉGIA | AGENDA 2021

Principais Iniciativas para Acompanhamento

- ◆ Recompôr o **Landbank** alinhado à estratégia:
 - ✓ Região Metropolitana de São Paulo
 - ✓ Bairros consolidados e com boa infraestrutura
 - ✓ Residenciais de 2 a 4 dormitórios
 - ✓ VGV de R\$ 60-140 milhões
- ◆ Aumentar volume de **Lançamentos**, mantendo uma relação de risco e retorno adequada
- ◆ Promover medidas para **reforço de caixa**
- ◆ Acompanhamento desdobramentos pandemia **COVID-19**
- ◆ Dar continuidade na **Alienação de Terrenos não Estratégicos**



Bosque Jequitibá – São Paulo

GUIDANCE

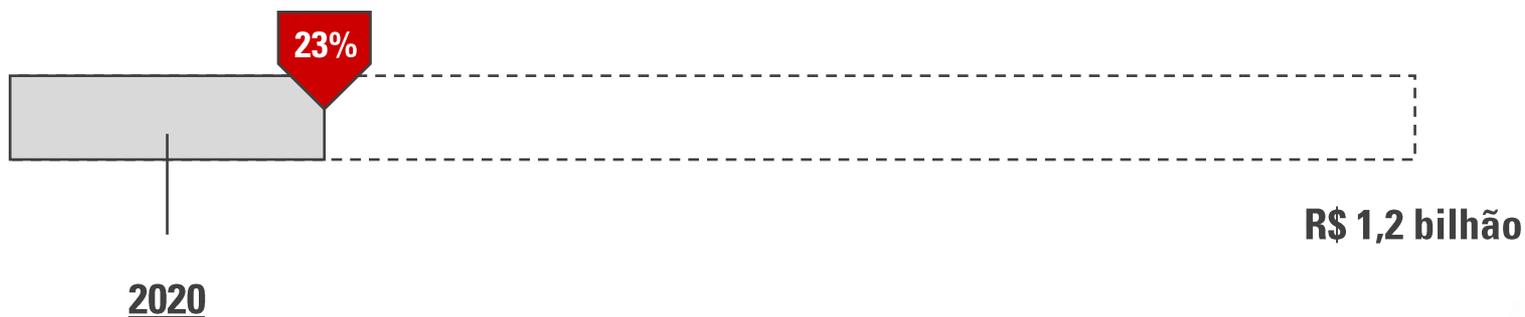
Biênio 2020 e 2021

Biênio 2020 e 2021

VGV de Lançamento, parte TECNISA

R\$ 1,2 bilhão a R\$ 1,5 bilhão

Lançamentos



Lançamento de **R\$ 271 milhões**, parte TECNISA

LANÇAMENTOS

Projetos diferenciados com experiências únicas

Dez/20



Auguri Mooca

São Paulo

 Torres: 1

 Unidades: 68

 Área privativa média: 185 m²

 VGV: R\$ 125 Mm

 Participação: 100%

Dez/20



W/L Vila Romana

São Paulo

 Torres: 1

 Unidades: 140

 Área privativa média: 96 m²

 VGV: R\$ 139 Mm

 Participação: 100%

Em
breve



Highlights Campo Belo

São Paulo

 Torres: 2

 Unidades: 231

 Área privativa média: 58 m²

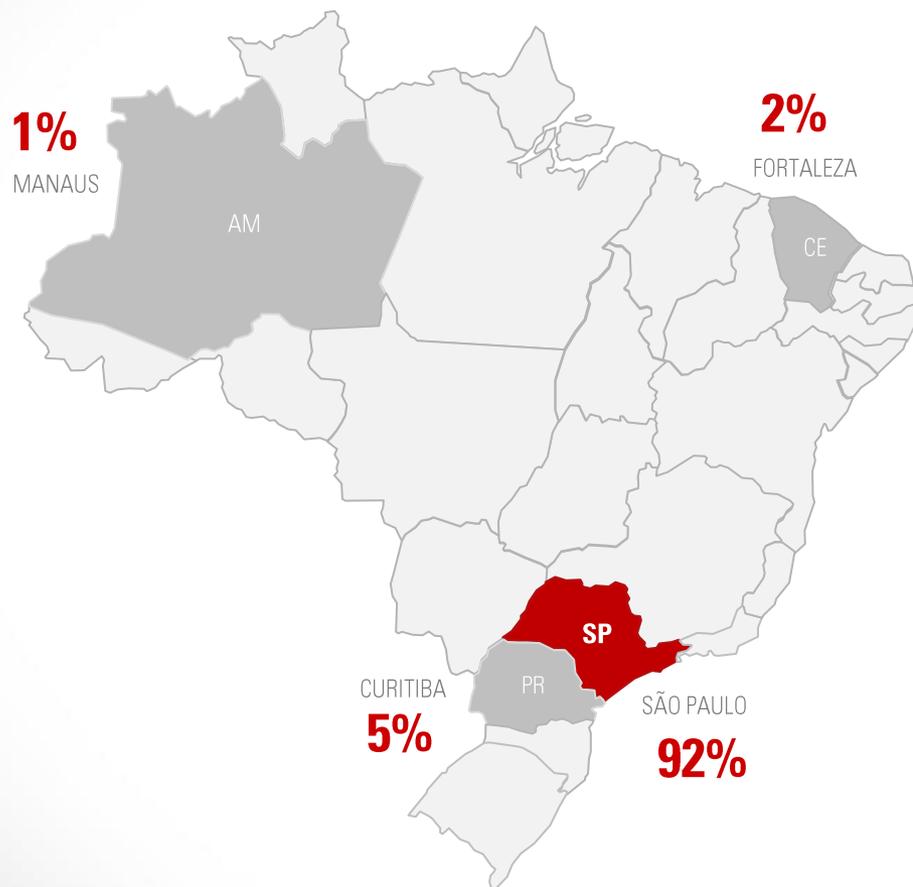
 VGV: R\$ 153 Mm ¹

 Participação: 100%

¹ VGV preliminar, sujeito a alteração.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Banco de Terrenos



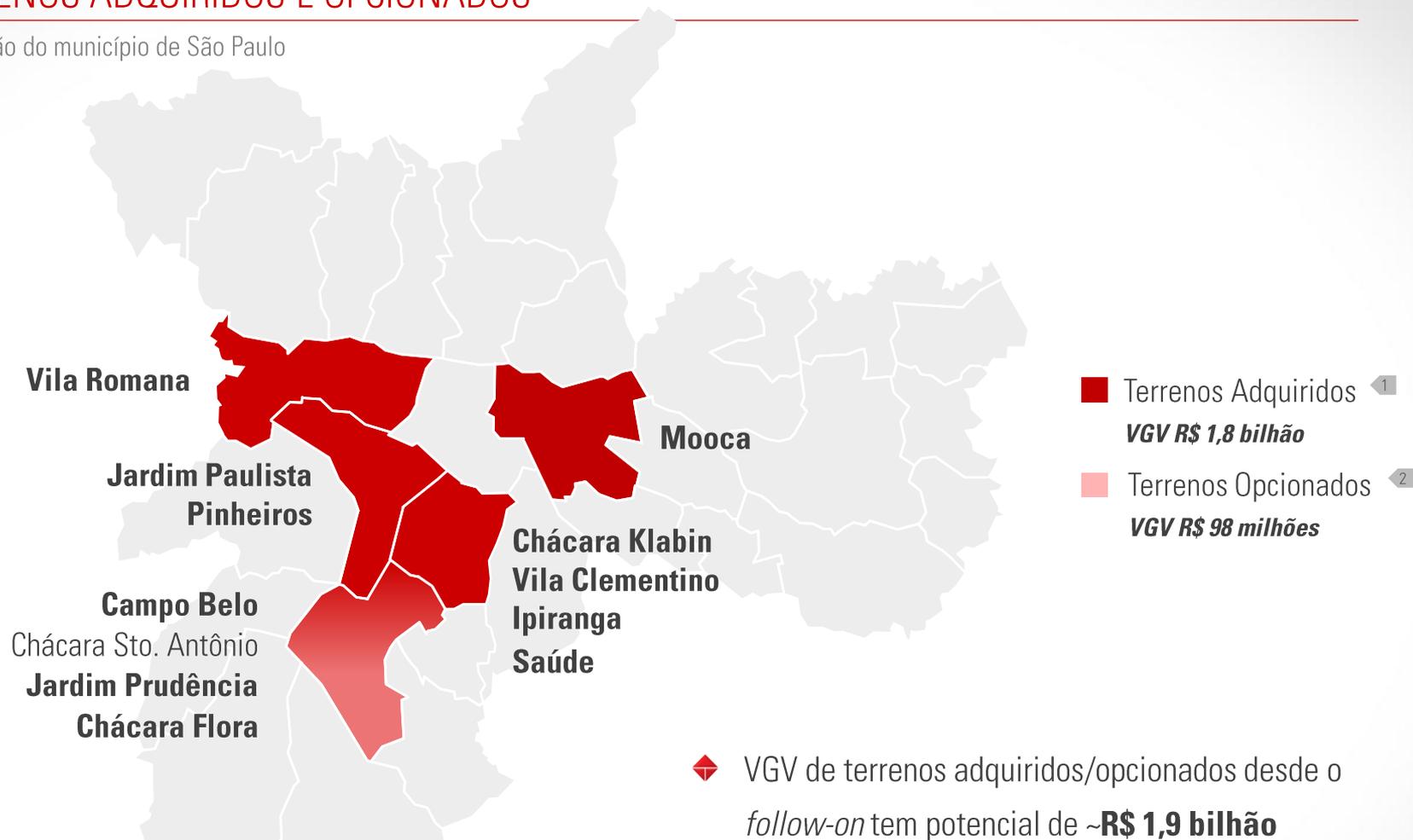
Landbank no 4T20 de **R\$ 5,3 bilhões** ¹

- ◆ **67%** da carteira de terrenos foi adquirida em dinheiro, 8% em permutas puras e o restante via estruturas híbridas de permuta e dinheiro;
- ◆ O projeto Jardim das Perdizes representa **R\$ 2,6 bilhões**, parte TECNISA;
- ◆ No 4T20 foram **adquiridos** terrenos no município de São Paulo, nas regiões da Chácara Klabin, Ipiranga, Jardim Paulista e Jardim Prudência, com VGV potencial de **R\$ 647 milhões**;
- ◆ No 1T21, foram adquiridos mais dois terrenos em São Paulo, nas regiões da Chácara Flora e Saúde, com VGV potencial de **R\$ 208 milhões**;
- ◆ Os ativos não estratégicos serão monetizados.

¹ Parcela TECNISA. Data base: 31 de Dezembro de 2020. Esse número não representa uma projeção (*guidance*) de lançamentos.

TERRENOS ADQUIRIDOS E OPCIONADOS

Por região do município de São Paulo



¹ Data base: Fevereiro de 2021, incluindo os projetos lançados no 4T20. VGV com permuta, parte TECNISA. Esse número não representa uma projeção (*guidance*) de lançamentos.

² Terrenos com Compromisso de Venda e Compra assinados com cláusula de saída imotivada em favor da TECNISA, com prazo de exercício até 180 dias.

JARDIM DAS PERDIZES

AUDACIOSO¹
SINGULAR²
LUCRATIVO

VGV Lançado⁶
R\$ 2,5 Bi

Pipeline⁶
R\$ 4,5 Bi

Área Privativa
639k m²
(Pipeline: 352k m²)

VGV Vendido³
99%

Unidades
6.195
(Pipeline: 4.256 unidades)

Torres
29
(Pipeline: 16 Torres)

Margem Bruta^{4,5}
50%

Notas: ¹O projeto envolveu o desenvolvimento de um bairro completamente novo no meio da cidade de São Paulo com o propósito de integrar apartamentos residenciais, conjuntos comerciais, lajes corporativas, long stay, hotel, centro comercial e um parque com 44k m² de área verde; ²O Jardim das Perdizes foi o primeiro projeto da América Latina a receber a Certificação ACQUA (práticas socioambientais), o projeto Corporate Time recebeu as certificações LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) e PROCEL EDIFICA, que enfatiza a excelência energética e sustentabilidade; ³ Percentual de VGV lançado, data base 31 de dezembro de 2020; ⁴ Margem Bruta não considera: (a) Receita com serviço de gerenciamento de obra; (b) Prêmio por economia de obra; e (c) Promote fee; ⁵ De 1º de Janeiro 2013 a 31 de dezembro de 2020; ⁶ Desde 2015, a Companhia possui 57,5% de participação no projeto Jardim das Perdizes, enquanto a Hines possui 42,5%.



Jardins – São Paulo

Em fevereiro de 2021, a JFL Park Investimentos Imobiliários Ltda. (“**JFL**”) se juntou a um acordo anteriormente celebrado entre TECNISA e AW Realty Participações Ltda. (“**AW**”) para o desenvolvimento de um projeto localizado no bairro do **Jardim Paulista**.

- ◆ **VGV potencial de R\$ 401 milhões**, dos quais a TECNISA terá **participação de 70%**¹
- ◆ Projeto contempla unidades residenciais de alto padrão, studios residenciais e unidades não-residenciais para renda
- ◆ Em segregação futura, JFL e AW ficarão com a totalidade das **unidades não residenciais para renda e studios**

¹ VGV e percentual preliminar, podendo variar em função da negociação de lotes adicionais de terreno

AGENDA

Estratégia

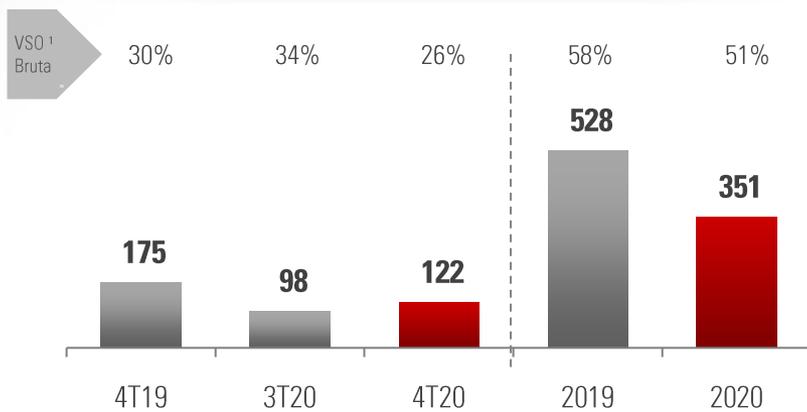
Desempenho Operacional e Financeiro

Posição Financeira

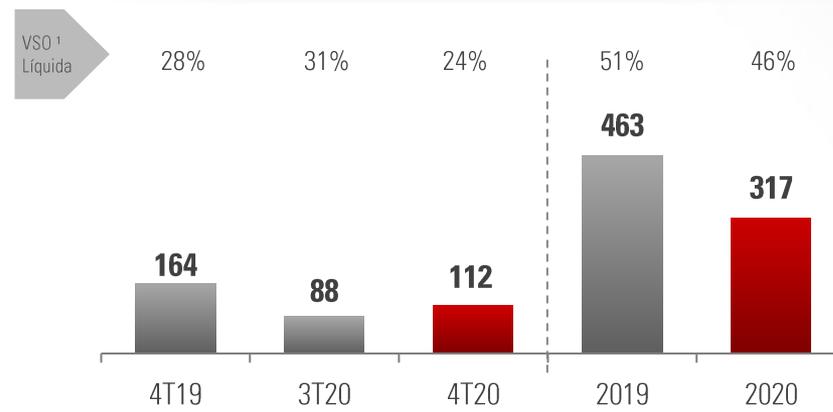
DESEMPENHO OPERACIONAL

Vendas Contratadas - R\$ Milhões

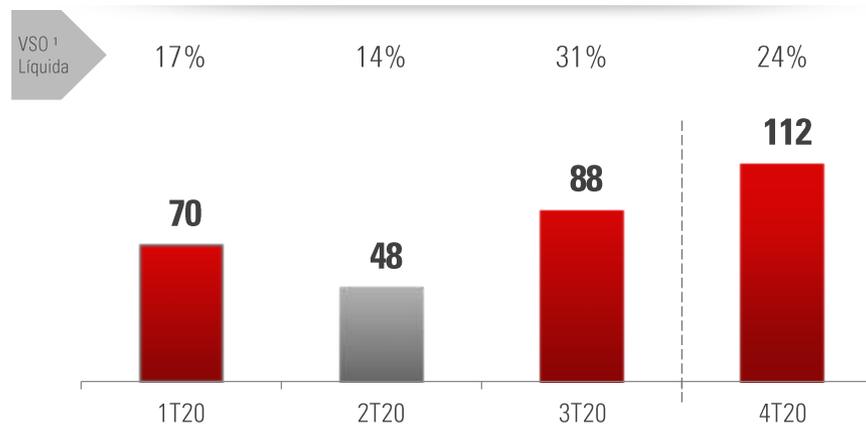
Vendas Brutas - % TECNISA



Vendas Líquidas - % TECNISA



Vendas Líquidas em 2020 - % TECNISA



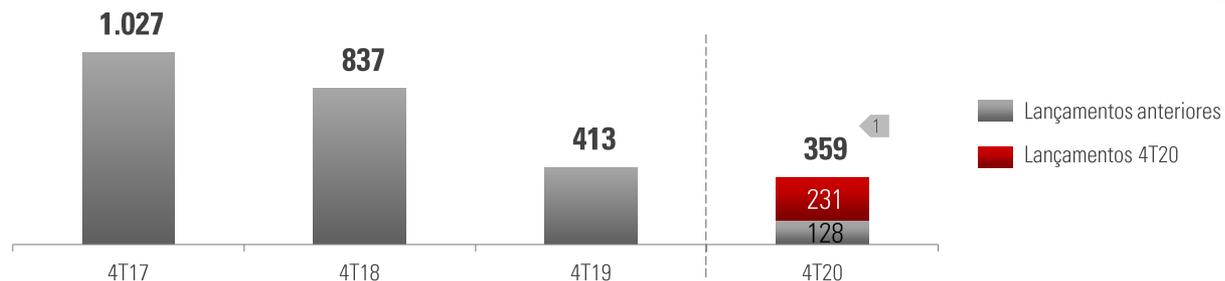
■ Estados fechados ■ Estados abertos

1 VSO – Vendas sobre oferta

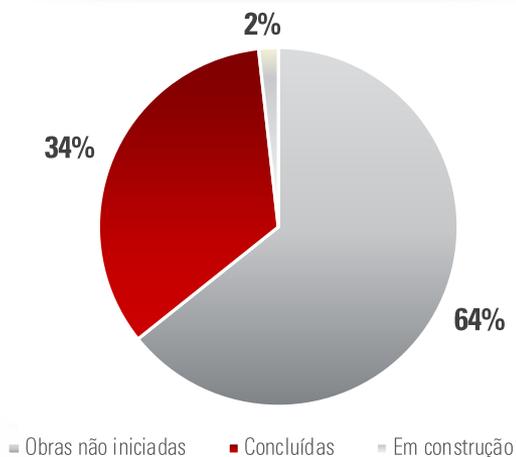
DESEMPENHO OPERACIONAL

Estoque

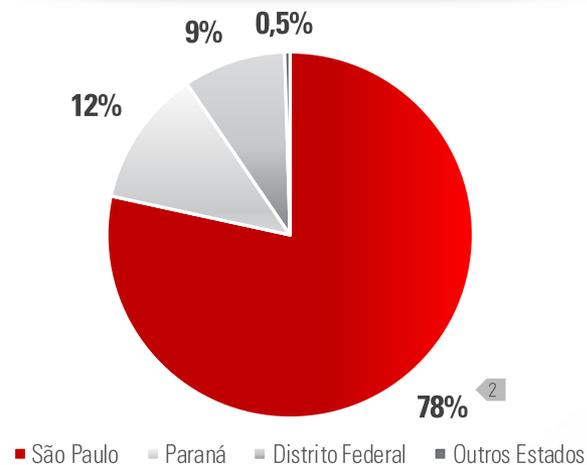
Evolução do Estoque a Valor de Mercado



Distribuição por Estágio de Obra



Distribuição Geográfica



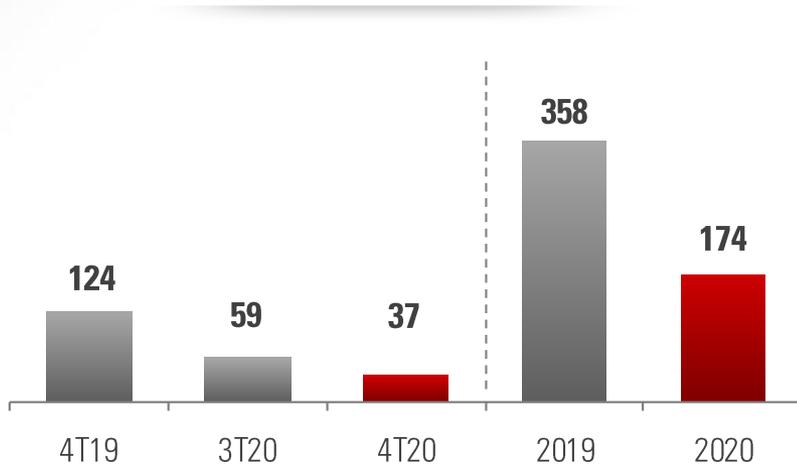
¹ Parcela TECNISA. Data base: 31 de Dezembro de 2020. Não considera unidades em provisão para distrato, com VGV de R\$ 47 milhões.

² Dos R\$ 279 milhões em VGV de estoque em São Paulo, parcela TECNISA, R\$ 18 milhões, ou 6%, correspondem ao projeto Jardim das Perdizes.

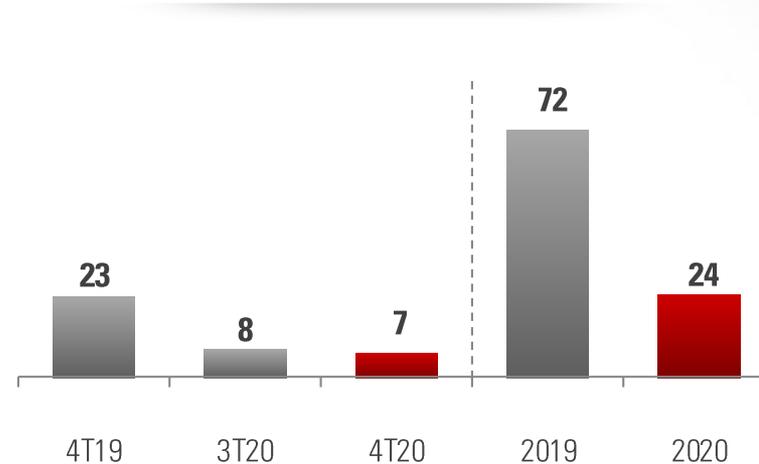
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

R\$ Milhões

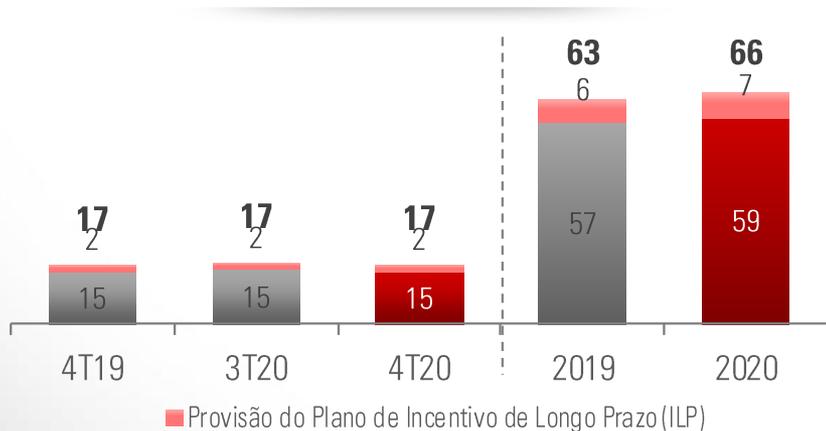
Receita Líquida



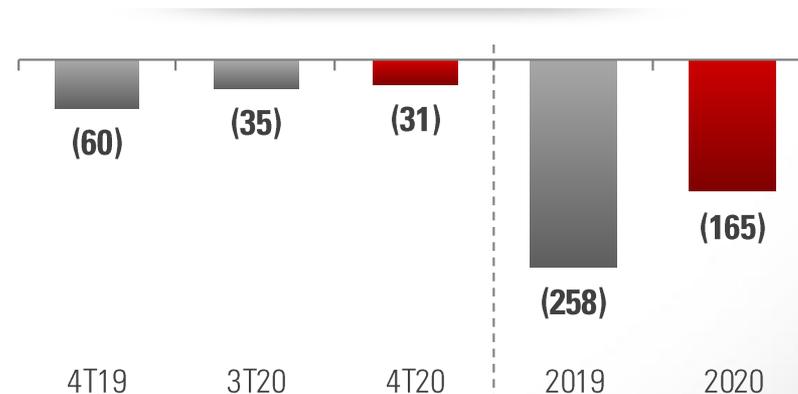
Resultado Bruto Ajustado



Despesas Administrativas



Resultado Líquido



AGENDA

Estratégia

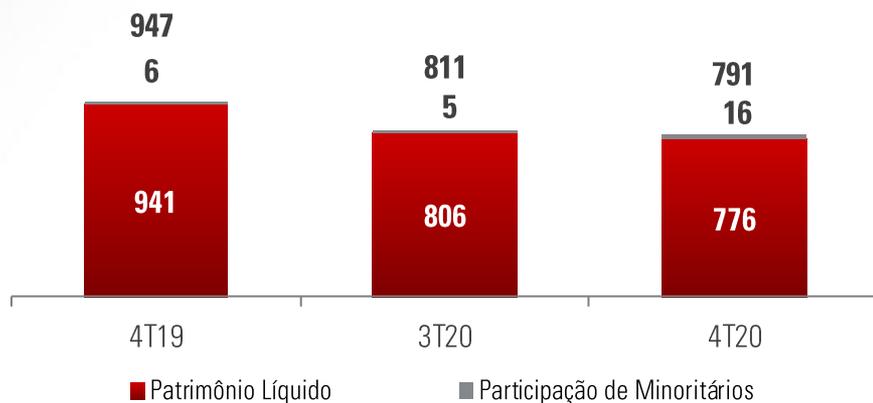
Desempenho Operacional e Financeiro

Posição Financeira

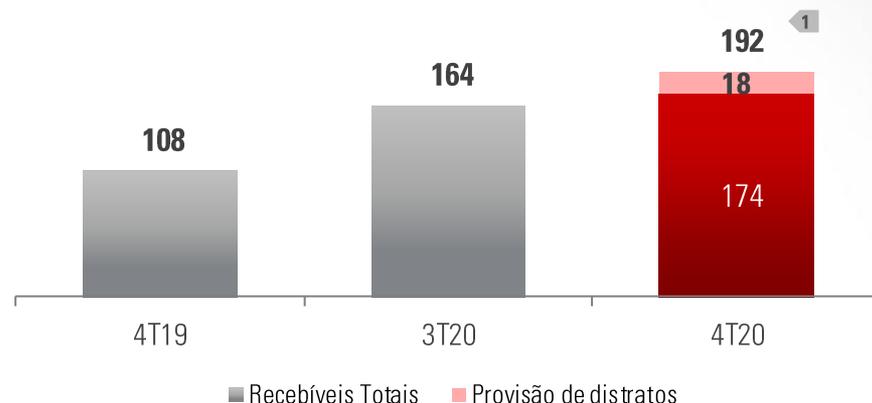
POSIÇÃO FINANCEIRA

R\$ Milhões

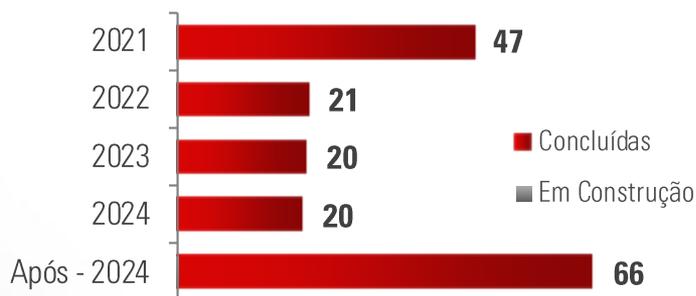
Patrimônio Líquido



Recebíveis Totais



Cronograma de Recebimento



- ◆ Aumento de **R\$ 66 milhões** na carteira de recebíveis desde o 4T19
- ◆ Recebíveis performados somam **R\$ 174 milhões** (inclui recebíveis em equivalência patrimonial, no %TCSA)
- ◆ Em fev-21 foi realizada a cessão de **R\$ 80 milhões** em recebíveis performados, parte TECNISA

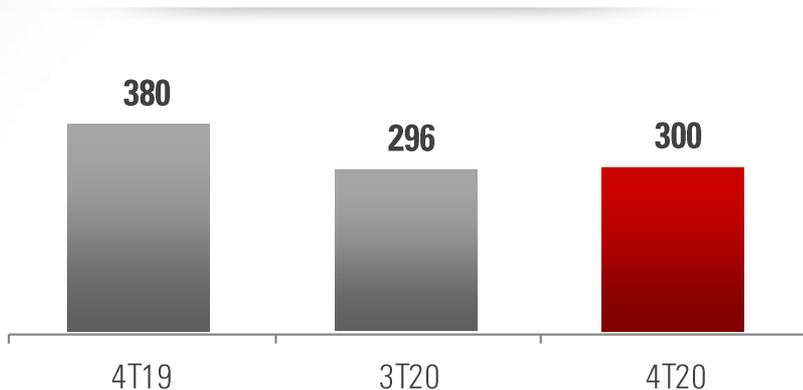
¹ Recebíveis Totais somam **R\$ 271 milhões** sem os efeitos do IFRS 10 (ou seja, incluindo projetos em equivalência patrimonial) e da provisão para distratos.

² A Companhia recebeu 80% dos recursos em fev-21 e a parcela remanescente será liquidada com o registro das Cédulas de Crédito Imobiliárias (CCI).

POSIÇÃO FINANCEIRA

R\$ Milhões

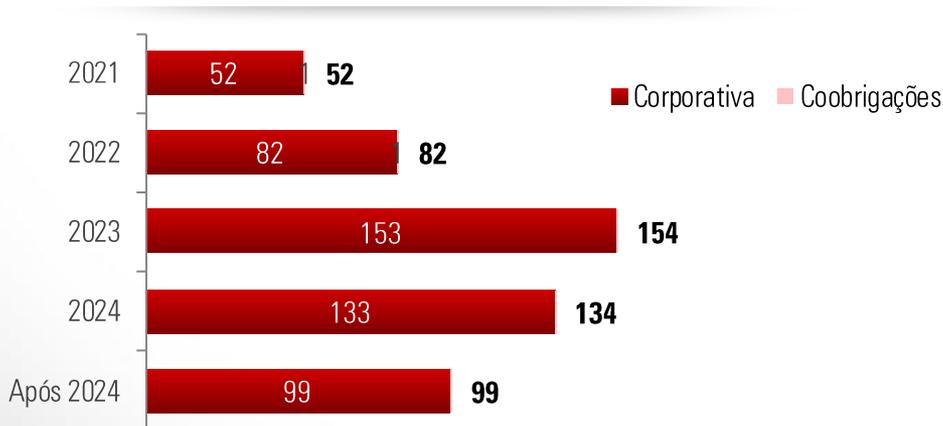
Caixa e Aplicações Financeiras



Endividamento Total



Cronograma de Vencimento da Dívida 4T20

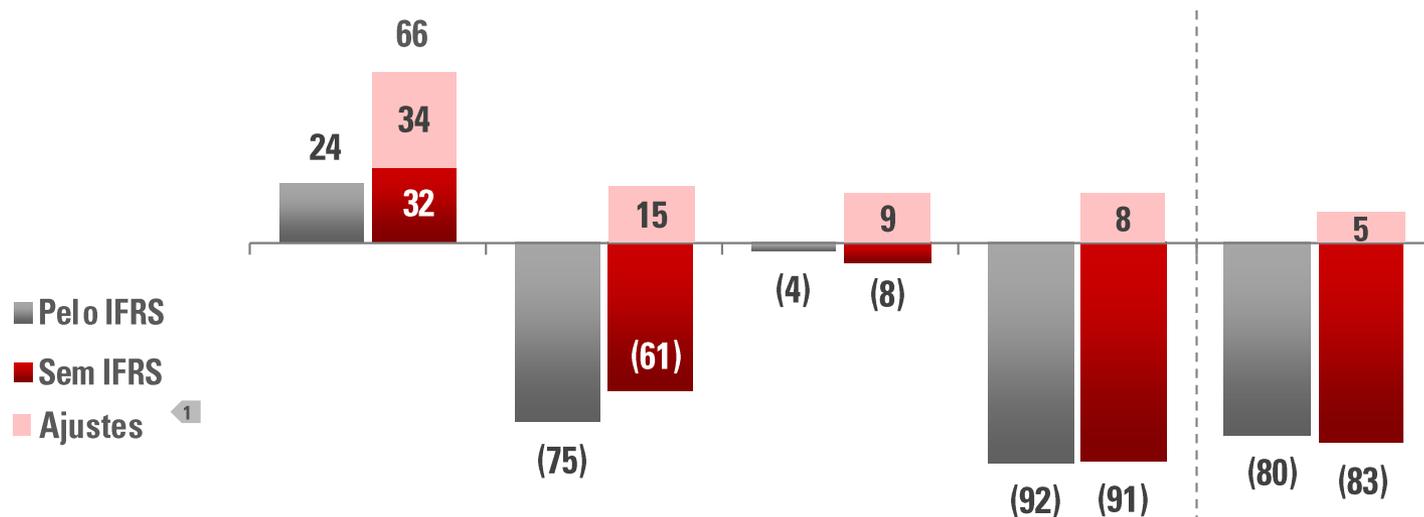


- ◆ Em fevereiro de 2021, a Companhia concluiu a 12ª emissão de debêntures, com a captação de R\$ 112 milhões e prazo de vencimento de 5 anos.
- ◆ A Companhia é categorizada como rating corporativo pela S&P: **'brAA-'**

POSIÇÃO FINANCEIRA

R\$ Milhões

Geração de Caixa Ajustada de **R\$ 37 milhões**, sem os efeitos do IFRS, nos últimos 12 meses



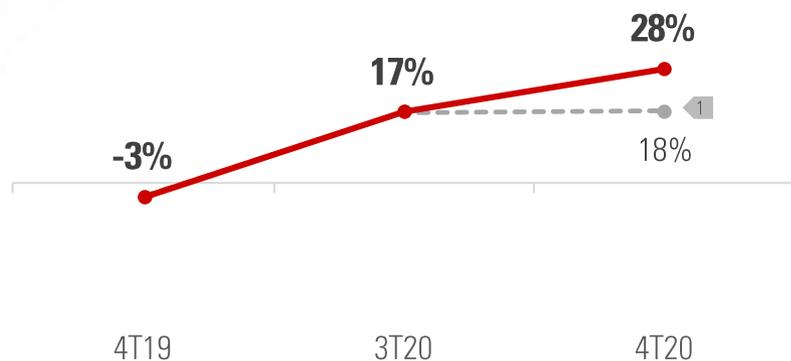
Ajustes	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Aquisição terrenos	10	57	5	70	71
Carteira direta	24	19	13	29	16

¹ Considera adicionalmente ajustes por desembolso com aquisição de terrenos e variação da carteira direta, conforme tabela acima.

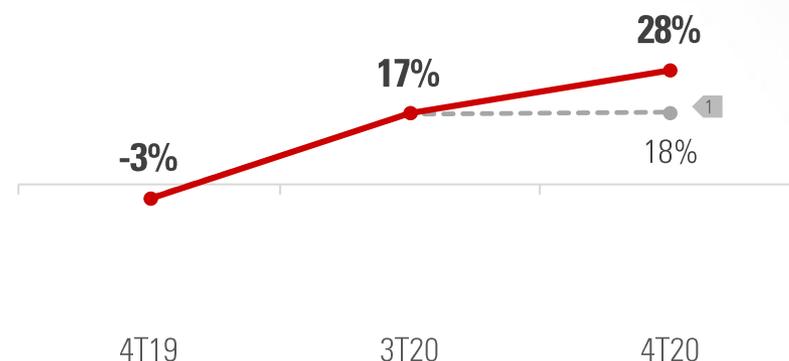
POSIÇÃO FINANCEIRA

R\$ Milhões

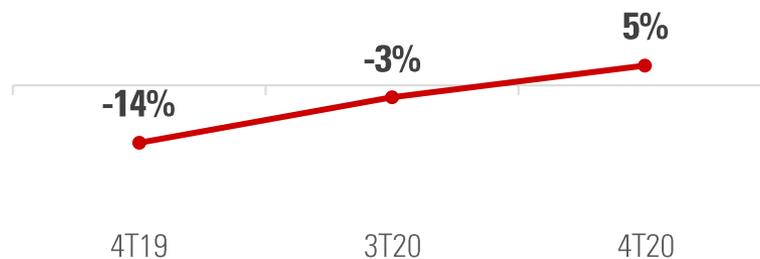
Endividamento Líquido / PL ²



Endividamento Corporativo Líquido / PL ¹



Endividamento Corporativo Líquido +
Recebíveis Performados / PL ²



¹ Efeito estimado da securitização de R\$ 80 milhões da carteira de recebíveis em fevereiro de 2021, tendo sido recebido 80% dos recursos e o remanescente a ser liquidado após o registro das escrituras.

² Patrimônio Líquido com minoritários.

Apresentação Genial Investimentos

23 de Março de 2021



TECNISA

Mais construtora por m²