



Gafisa
GRANDES IDEIAS PARA VIVER BEM

DEZEMBRO 2016

Nesta apresentação nós fazemos declarações prospectivas que estão sujeitas a riscos e incertezas.

Tais declarações têm como base crenças e suposições de nossa Administração e informações a que a Companhia atualmente tem acesso. Declarações prospectivas incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras “acredita”, “poderá”, “irá”, “continua”, “espera”, “prevê”, “pretende”, “planeja”, “estima” ou expressões semelhantes. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão estes resultados e valores estão além da nossa capacidade ou habilidade de controle ou previsão.



Gafisa

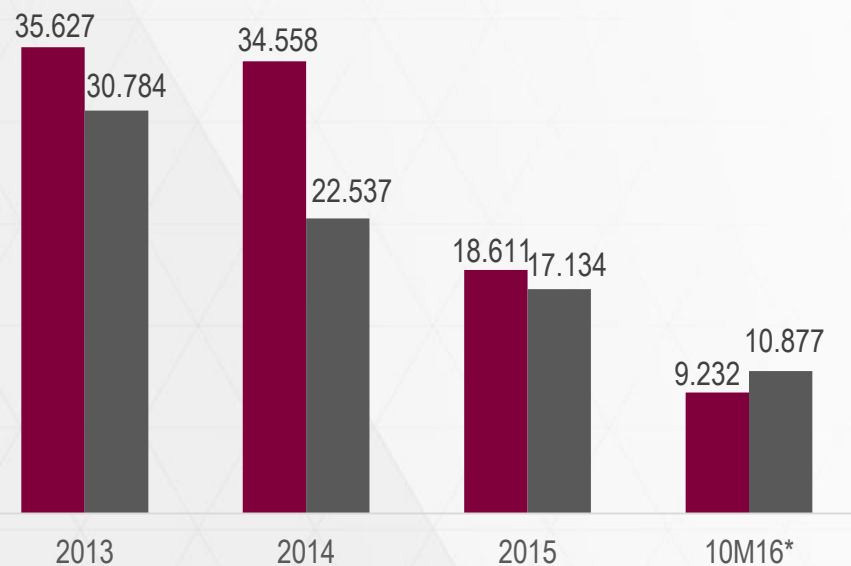
GRANDES IDEIAS PARA VIVER BEM

Mercado
Segmento Gafisa

Evolução do VGV Lançado e Vendido - Residencial (R\$ MM)

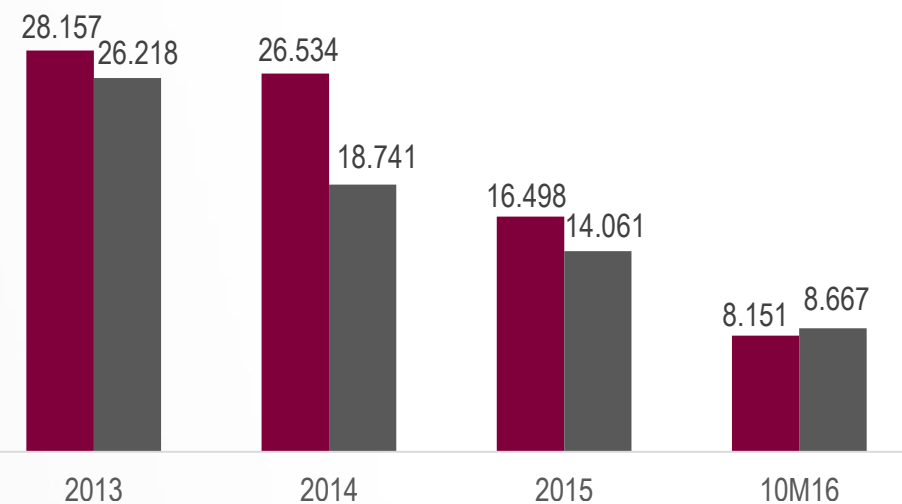
S P + R i o

Gafisa	3,0%	2,9%	3,1%	3,6%	5,4%	5,3%	8,2%	5,5%
--------	------	------	------	------	------	------	------	------



S ã o P a u l o

Gafisa	3,0%	3,1%	2,9%	2,8%	4,6%	5,1%	9,3%	6,6%
--------	------	------	------	------	------	------	------	------



■ VGV Lançado

■ VGV Vendido

*Dados do Rio de Janeiro atualizados até 9M16.

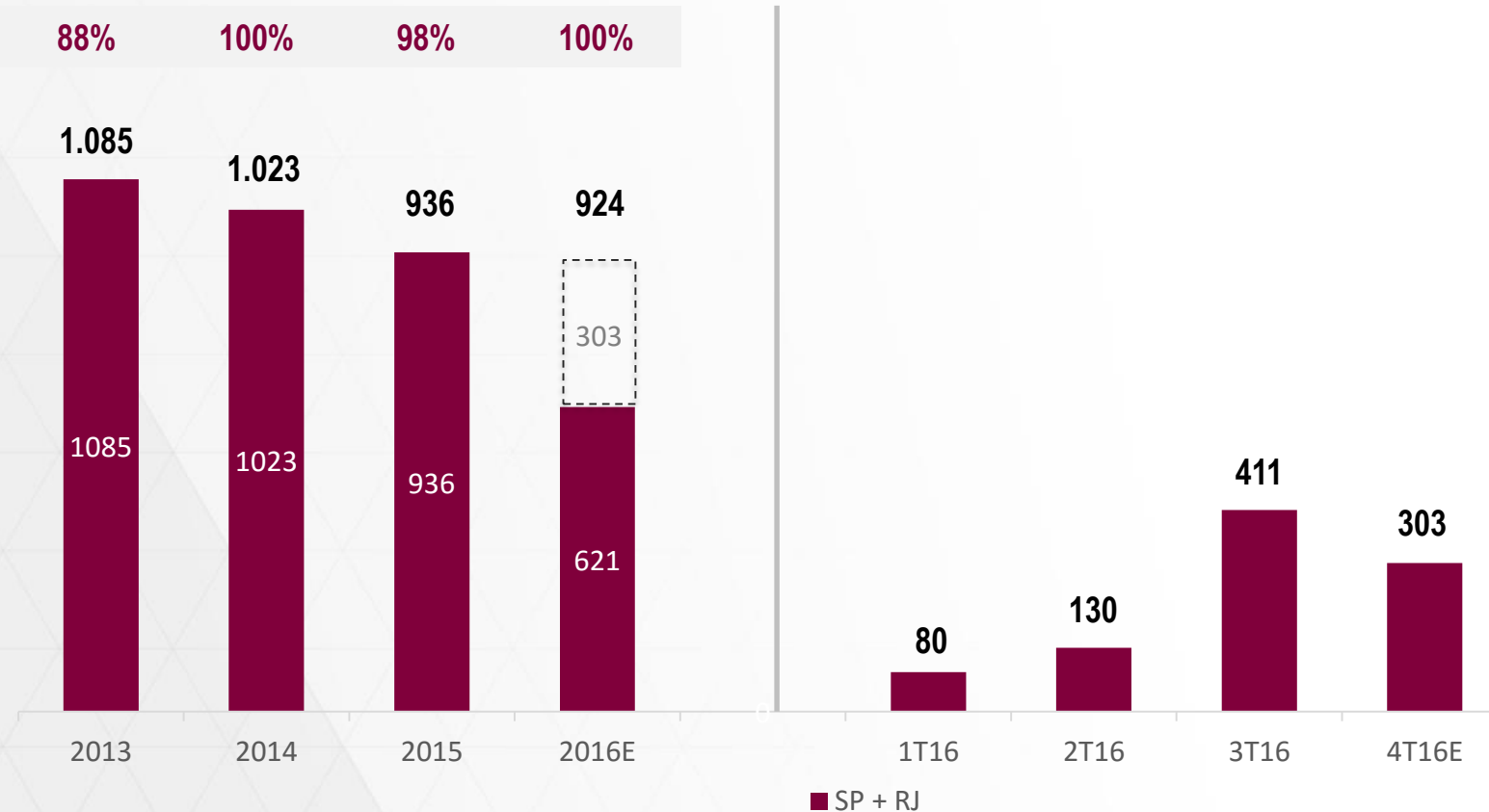


Gafisa
GRANDES IDEIAS PARA VIVER BEM

Desempenho Operacional
Segmento Gafisa

Lançamentos (VGV - R\$ MM)

% Residencial 88% 100% 98% 100%



- Total de 10 projetos lançados até dez/16, totalizando R\$924,8 milhões em VGV
- 41% VSO média dos lançamentos do ano.



MOOV Vila Prudente

Zona Leste
Agosto/16
VGV R\$68,1 mm
VSO: 69,7%



MOOV Freguesia

Zona Norte
Setembro/16
VGV R\$92,1 mm
VSO: 65,0%



044 Vila Rica

Santos
Outubro/16
VGV R\$52,3 mm
VSO: 13,7%



Square Ipiranga

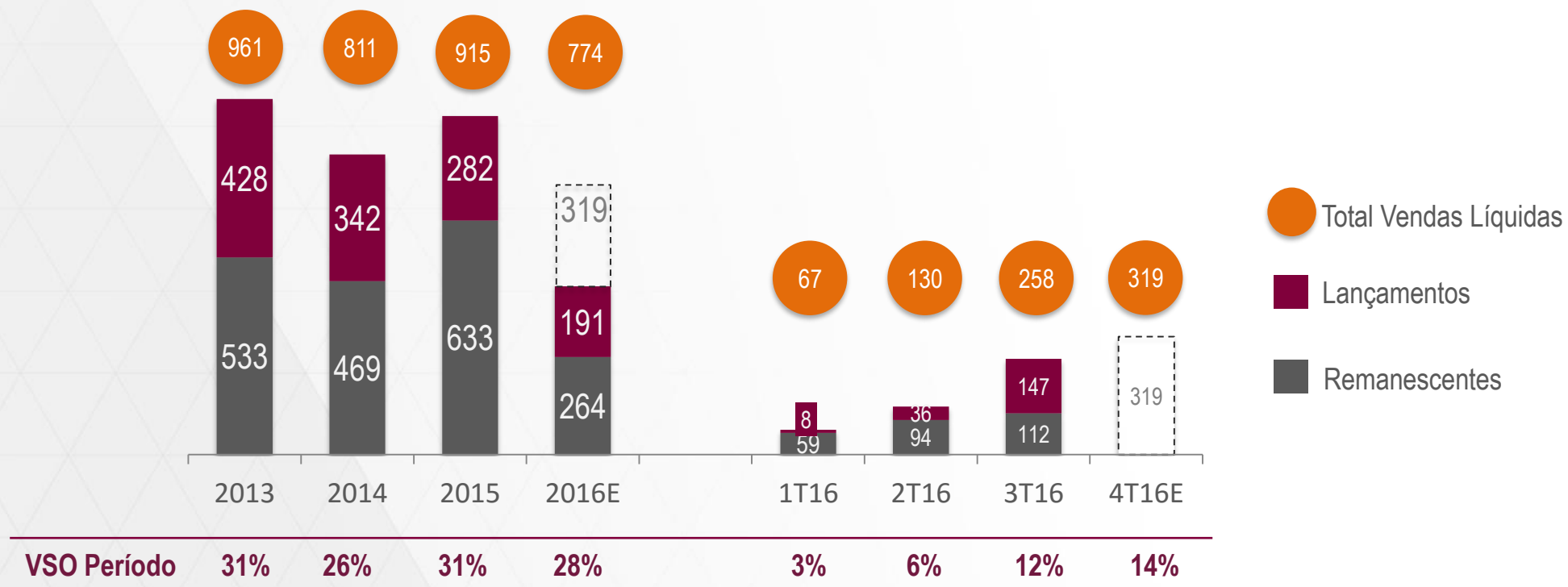
Zona Sul
Outubro/16
VGV R\$205,1 mm
VSO: 91,0%



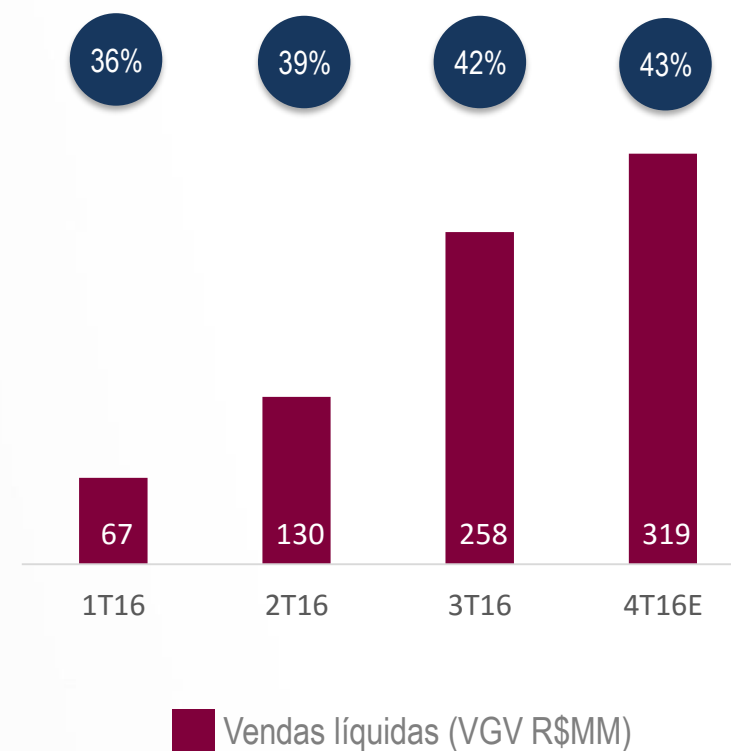
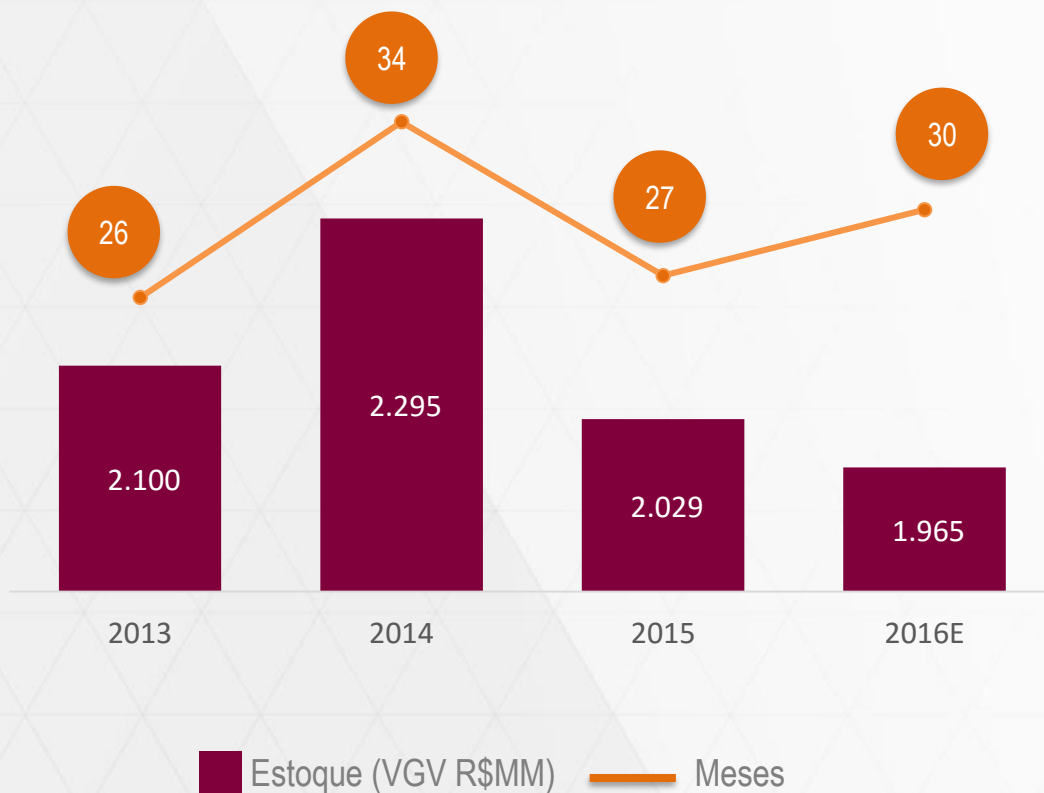
Marquês

Zona Oeste
Dezembro/16
VGV R\$46,0 mm
VSO: 25,0%

Vendas Líquidas (VGV - R\$ MM) & VSO

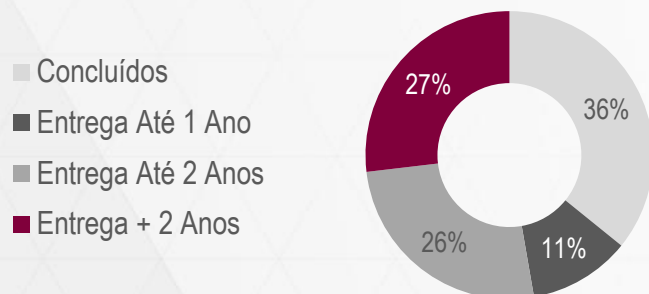


Giro do Estoque (Meses de Venda)

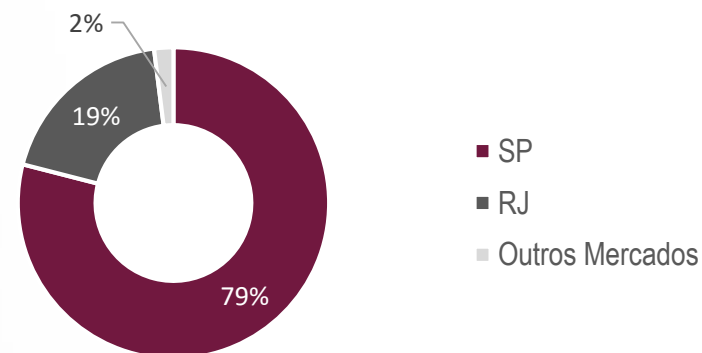


VSO de lançamentos do período acumulada no ano

Cronograma de Entrega do Estoque (4T16E)

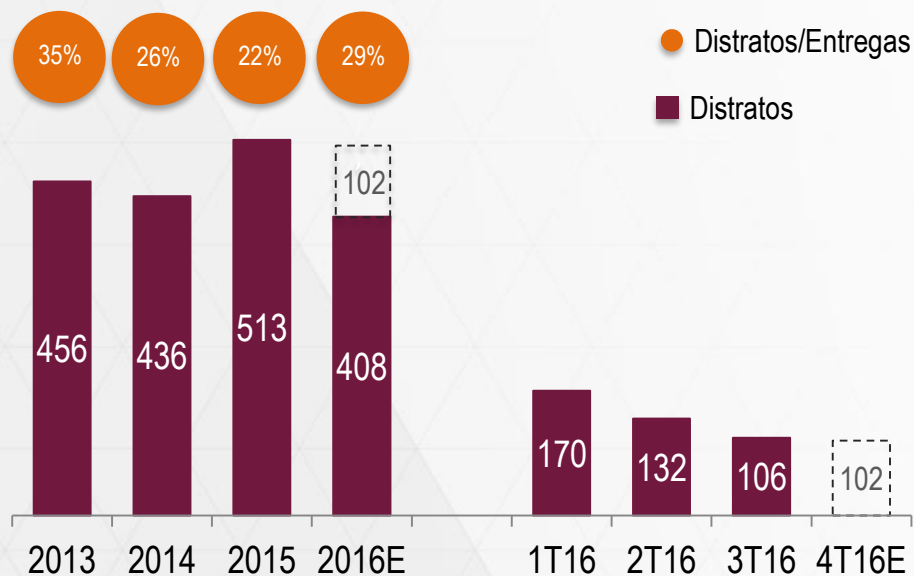


Concentração do Estoque Gafisa (4T16E) (%)



- 55,5% do estoque concluído (4T16E) da Gafisa são relacionados a projetos comerciais. Efeito da entrega de R\$1,4 bilhão deste tipo de projeto ao longo dos últimos 24 meses.
- SP conta com 56,1% das unidades prontas comerciais, efeito da entrega do 3T16;
- Enquanto no RJ, 63,3% do estoque concluído são de projetos comerciais, com forte entrega nos últimos 12M.

Distratos Gafisa (R\$ MM e %)



Ratio Distratos / Entregas:

- Período 2013 – 15 → 26,3%;
- 2016 → 29,2%.

Período	Unidades Distratadas	Unidades Entregues	VGv Entregue	Distrato/ Un. Entregues	Distrato/ Venda Bruta	% Revenda	% Reversão
2014	834	3.806	1.648	22%	33%	70%	n/a
2015	905	4.986	2.375	18%	30%	68%	25%
2016	875	3.747	1.745	23%	33%	59%	25%

➤ Desde 2013, entregamos mais de R\$7,1 bilhões em VGv.

Entregas (VGv R\$ mil)	2015	2016E
Residencial	1.415	1.264
Comercial	959	481
Total	2.375	1.745

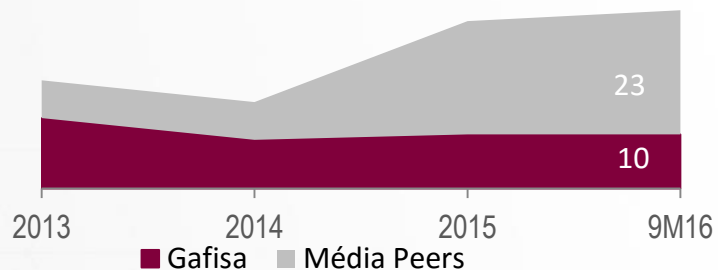
Ciclo de distratos:

- Residencial → concentração na entrega;
- Comercial → curva mais longa (até 2 anos após entrega).

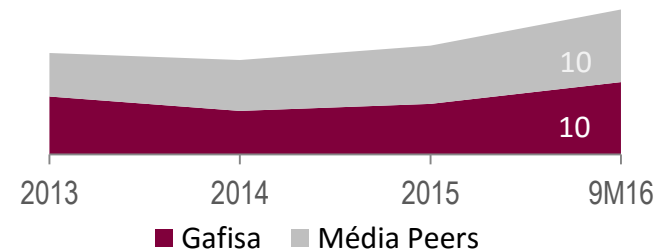
Níveis de despesas com vendas abaixo da média dos peers durante os últimos 4 anos;

O atual momento de mercado exige maior investimento relacionado às despesas com marketing e vendas.

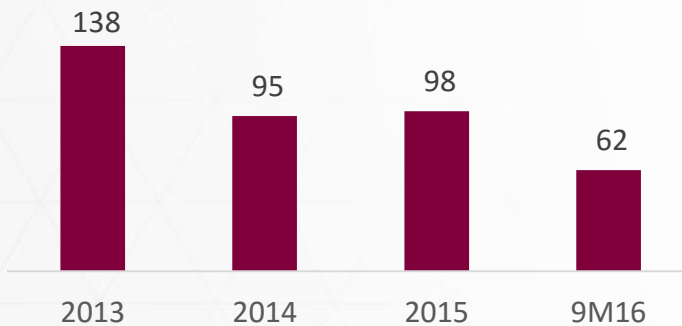
Despesas com Vendas / Lançamentos (%)



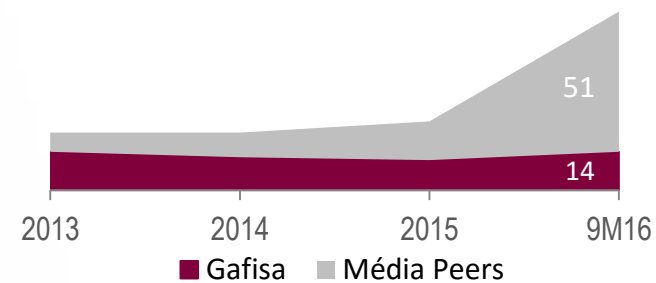
Despesas com Vendas / Receita Líquida (%)



Despesas com vendas (R\$ MM)



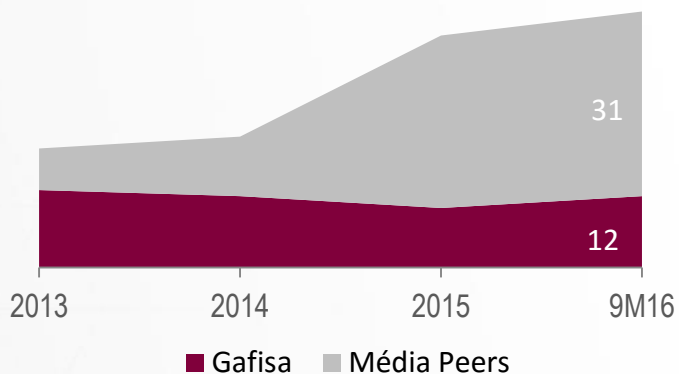
Despesas com Vendas / Vendas Líquidas (%)



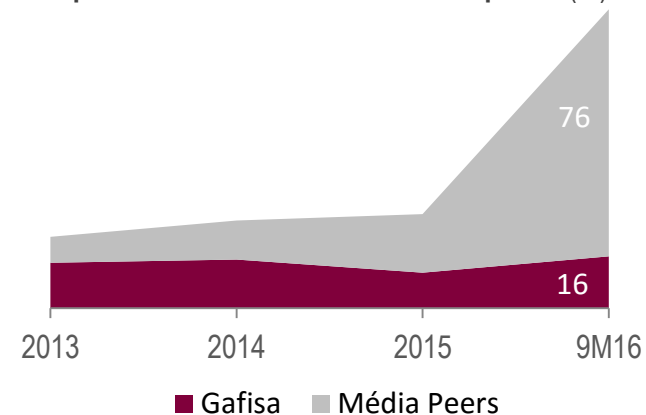
Níveis de despesas gerais e administrativas sensivelmente abaixo da média dos peers durante os últimos 4 anos;

Apesar do alto nível de inflação no ano, o segmento Gafisa vem conseguindo reduzir nominalmente seu volume de despesas gerais e administrativas.

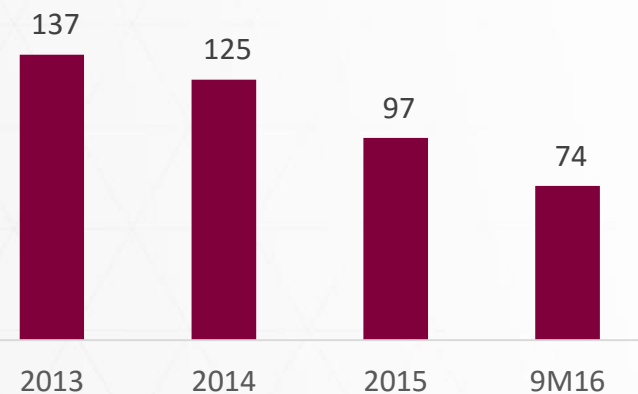
Despesas Gerais e Adm. / Lançamentos (%)



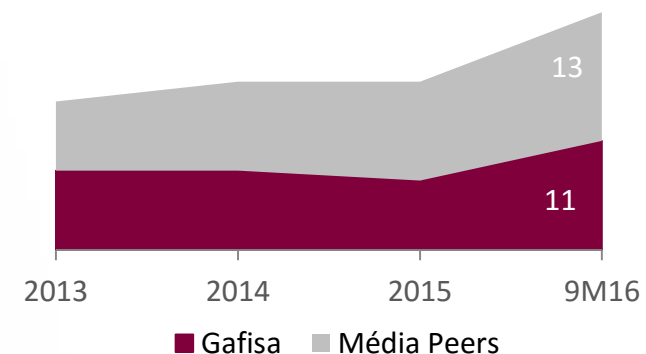
Despesas Gerais e Adm. / Vendas Líquidas (%)



Despesas com G&A (R\$ MM)



Despesas Gerais e Adm. / Receita Líquida (%)





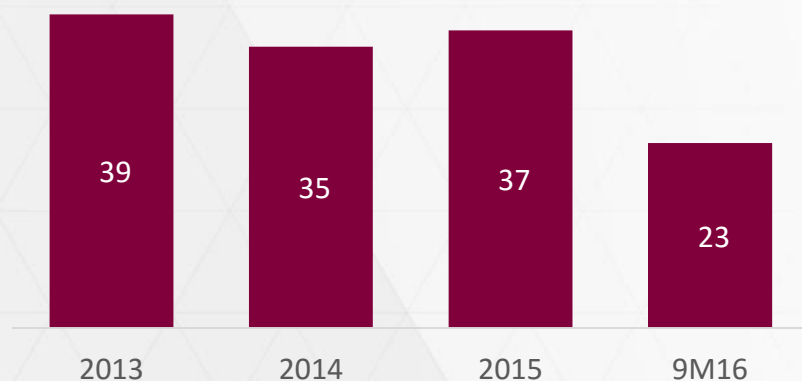
Gafisa

GRANDES IDEIAS PARA VIVER BEM

Desempenho Financeiro

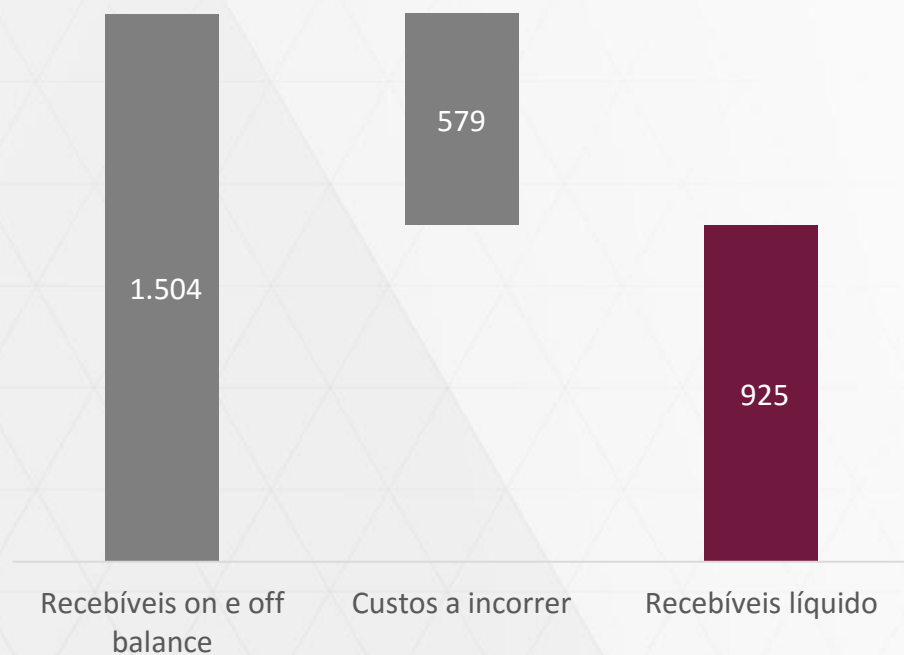
Segmento Gafisa

Margem Bruta Ajustada (%)



Margem bruta nos 9M16 impactada por:

- Menor receita por conta do mix e também do menor nível de vendas líquidas;
- Volume de distratos acima da média histórica, principalmente relacionados a projetos comerciais;
- Diferença de precificação na revenda das unidades distratadas, efeito do atual momento de mercado;
- Maior nível de provisão (devedores duvidosos e distratos);
- Precificação dos produtos impactada pelo efeito do longo período recessivo;
- R\$16,3 milhões como resultado negativo não-recorrente na venda de um terreno direcionado ao segmento comercial (3T16);
- R\$9,5 milhões referente ao maior nível de provisão de garantia em razão do maior volume de projetos entregues (3T16);
- Efeito financeiro do carregamento do estoque ao longo do tempo (maior capitalização de juros).



Fluxo de Caixa Operacional	1T16	2T16	3T16	9M16
ENTRADAS	322.626	324.498	347.220	994.343
Receita de Vendas	185.268	164.297	206.263	555.829
Repasse	110.023	142.697	126.013	378.733
Outros	27.334	17.504	14.943	59.781
SAÍDAS	(281.589)	(305.190)	(257.489)	(844.268)
Construção / Incorporação	(208.784)	(211.431)	(183.018)	(603.234)
Terreno	(23.752)	(38.446)	(21.833)	(84.031)
G&A	(18.863)	(30.546)	(19.244)	(68.653)
Investimentos / Impostos	(18.113)	(16.382)	(12.487)	(46.981)
Contingências	(12.077)	(8.385)	(20.908)	(41.370)
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL	41.037	19.307	89.730	150.075

Fluxo de Caixa Operacional 9M16
R\$150,1 milhões

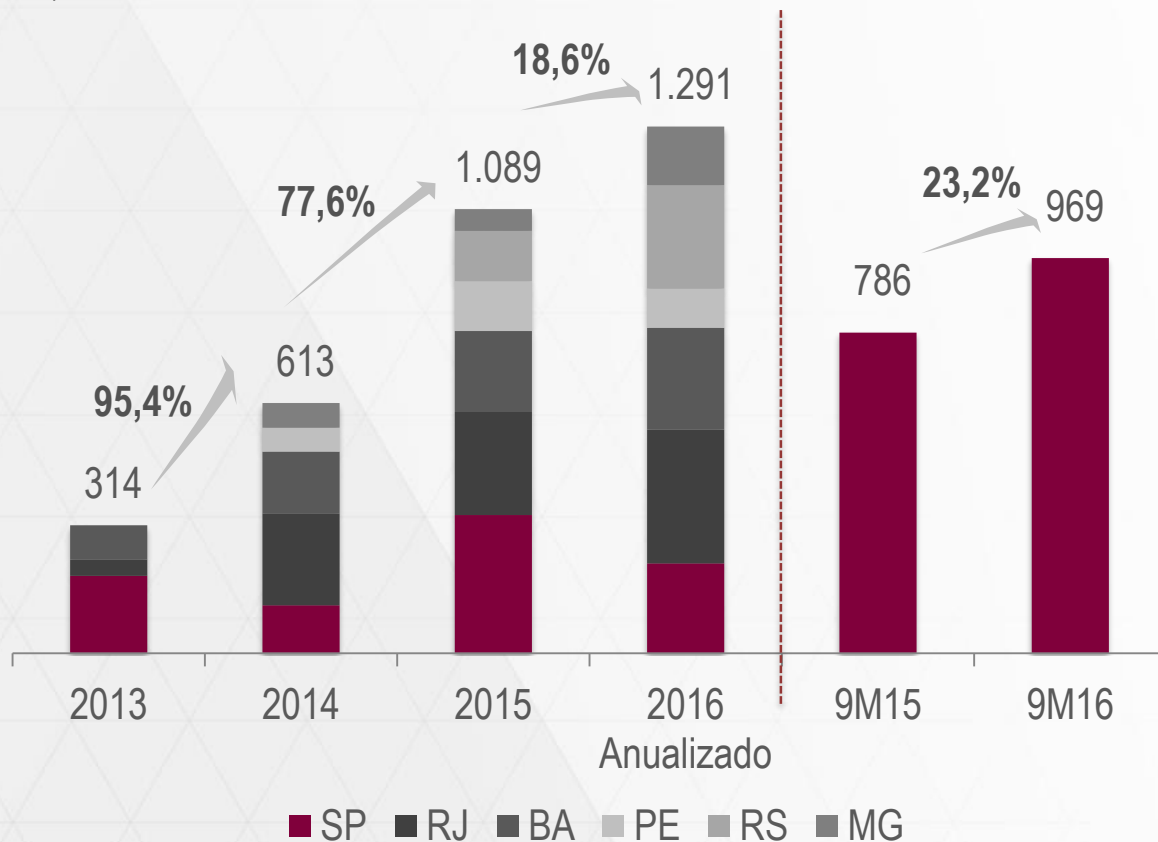


Gafisa

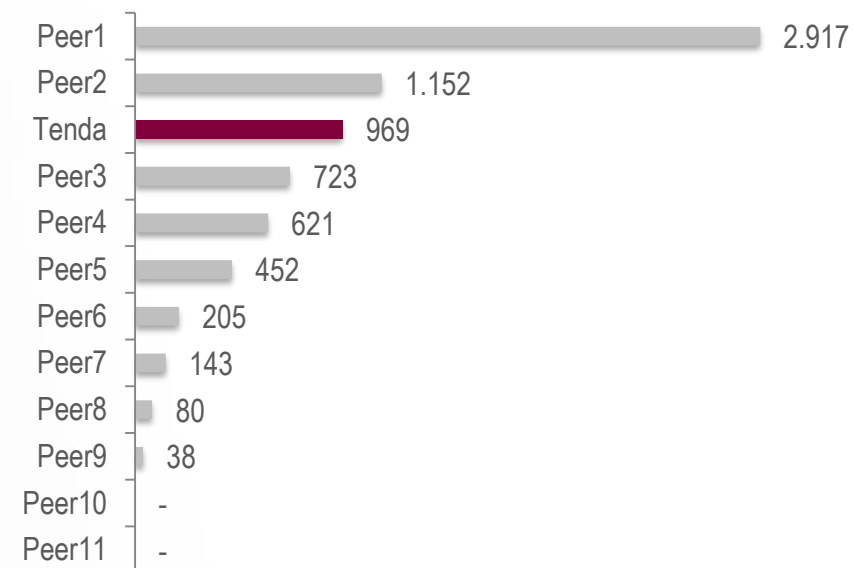
GRANDES IDEIAS PARA VIVER BEM

Desempenho Operacional
Segmento Tenda

Lançamentos
R\$ Milhões

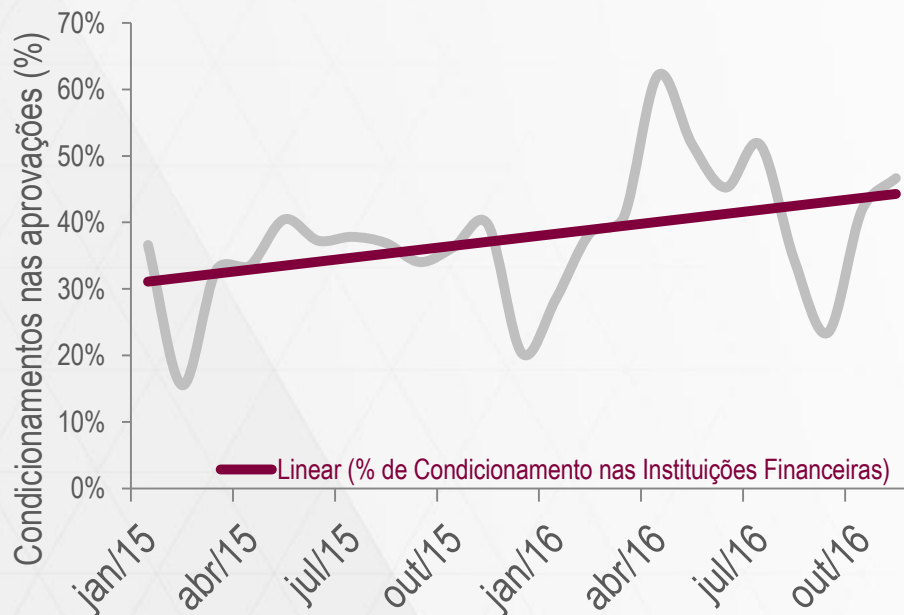


Peers Lançamentos
9M16, R\$ Milhões



Crescimento em lançamentos nos últimos anos tornou a Tenda a terceira maior incorporadora

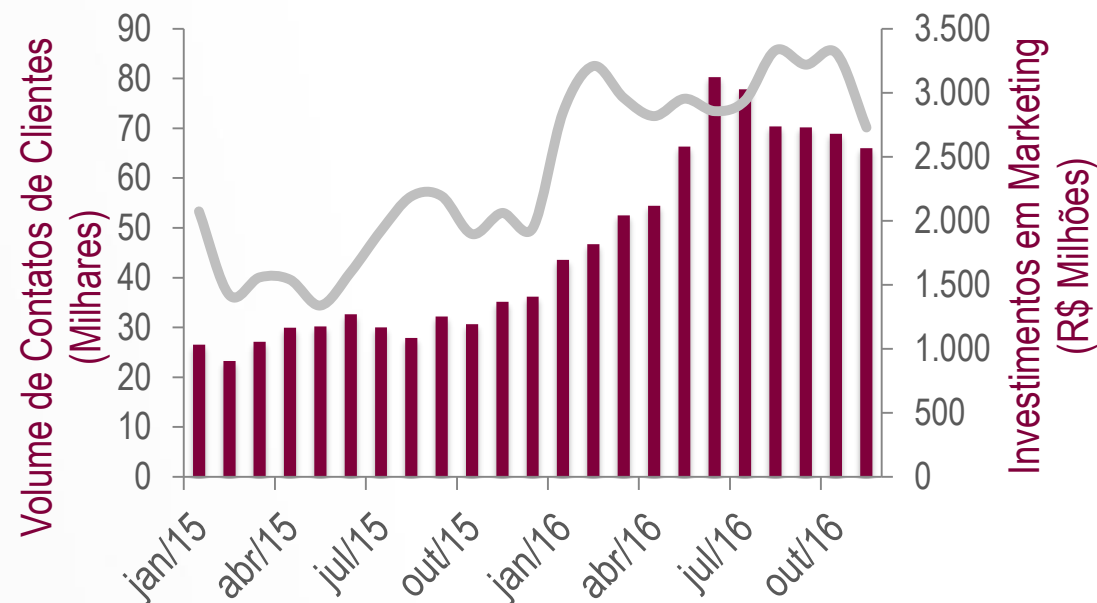
Evolução dos Condicionamentos Bancários



Bancos apresentando um maior nível de condicionamento

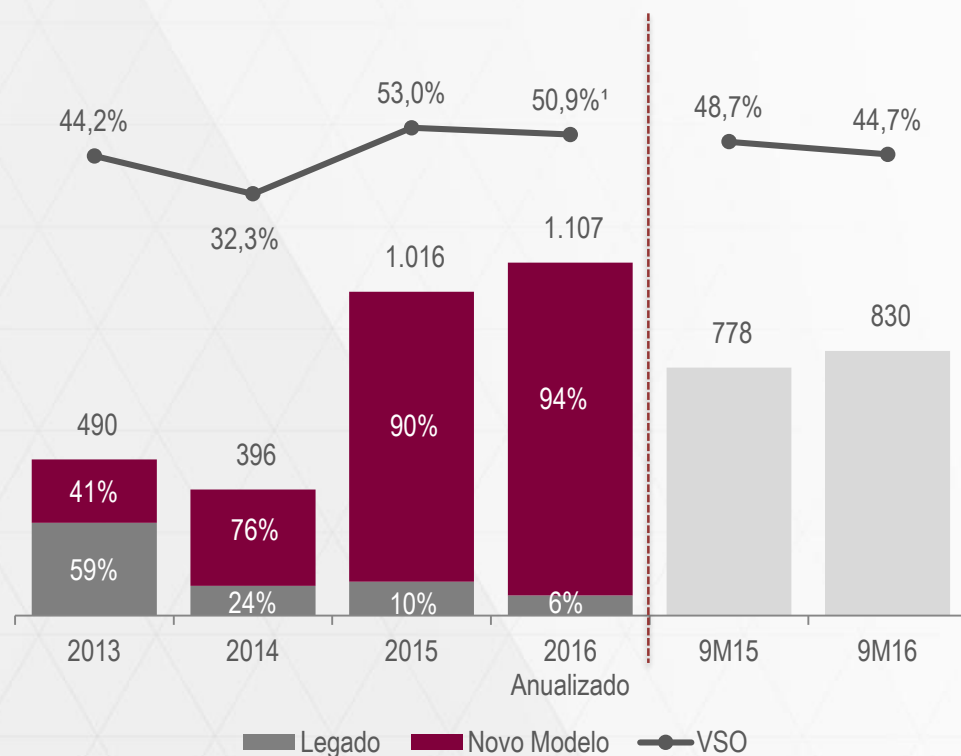
Resposta

Investimento de Marketing vs Volume de Contatos



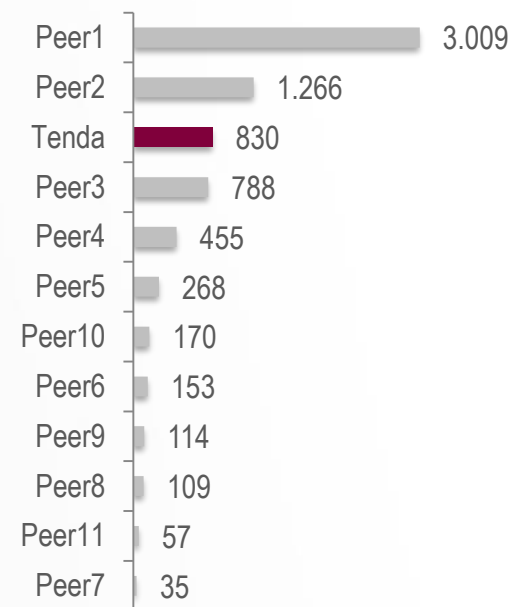
Maior investimento em marketing para aumentar visitação à loja e fazer frente à menor conversão

Vendas Liquidas e VSO
R\$ Milhões, %

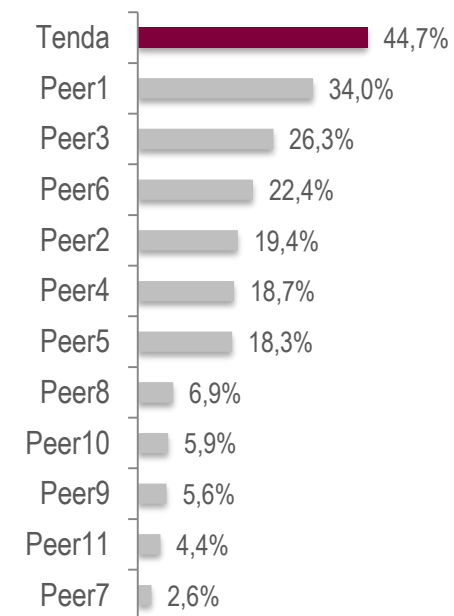


1 - VSO dos últimos 12 meses com data base setembro de 2016

Peers Vendas Liquidas
9M16, R\$ Milhões

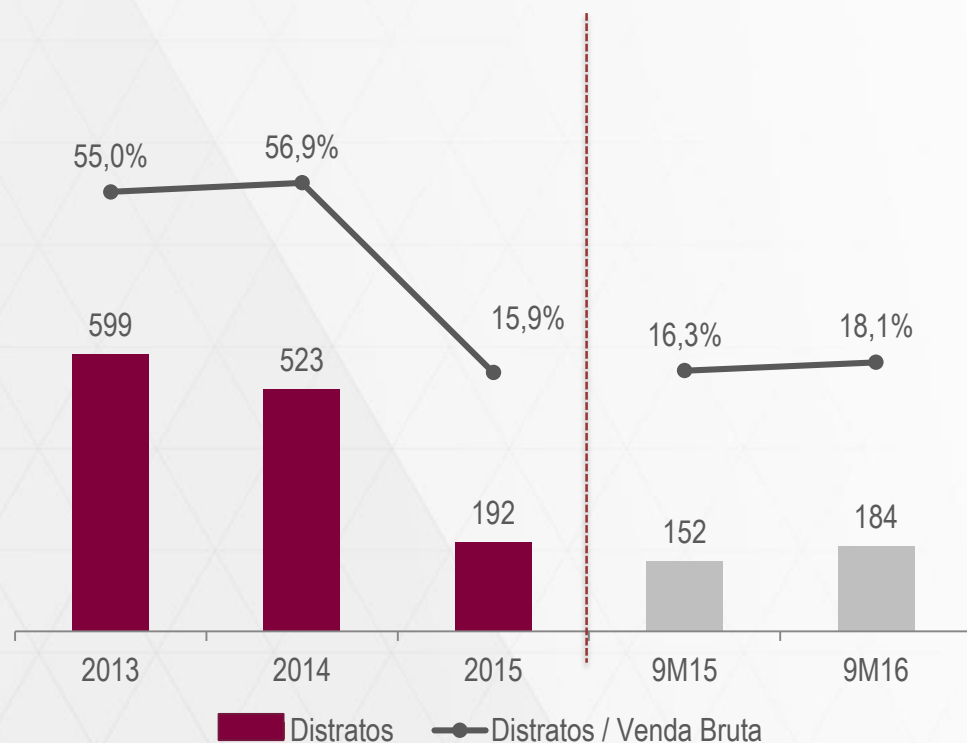


Peers VSO
9M16, %

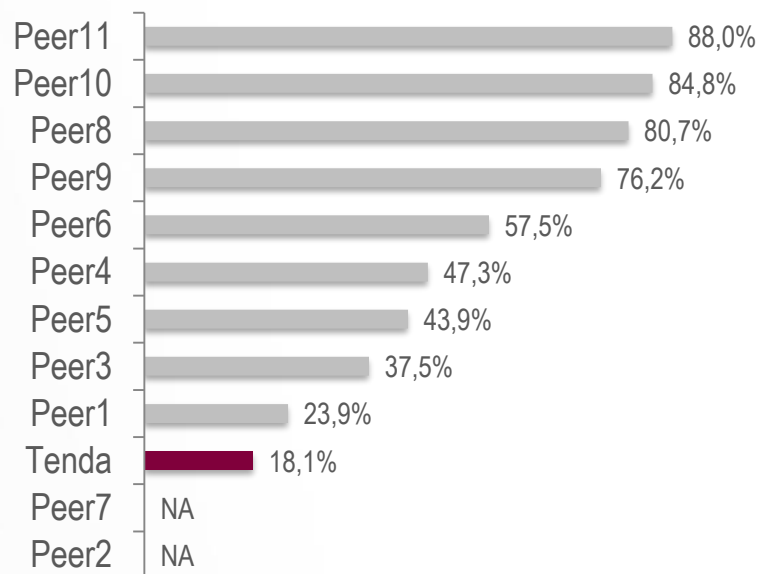


Maior velocidade de vendas do mercado imobiliário graças ao foco no Faixa 2 nas maiores regiões metropolitanas

Distratos e Distratos / Venda Bruta
R\$ Milhões, %

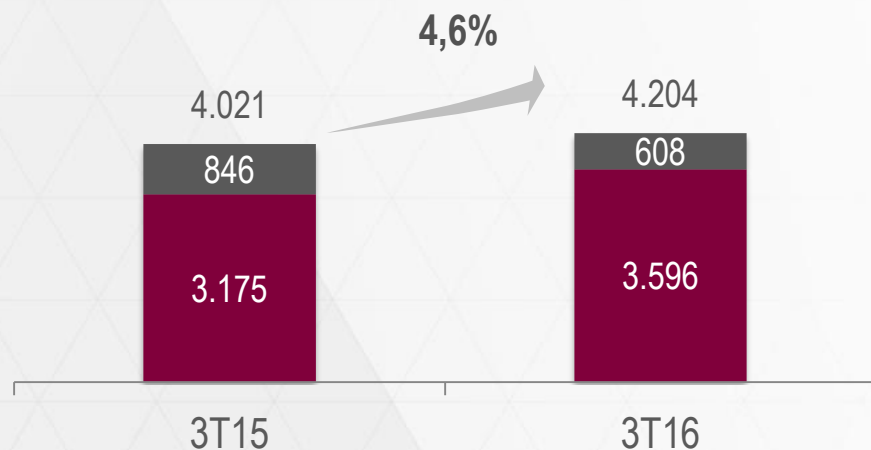


Peers Distratos / Venda Bruta
R\$ Milhões, %



Venda-repassada desde 2012 justifica o menor % de distratos do mercado

Estrutura Landbank
R\$ Milhões



■ Lançar após 9 trimestres ■ Lançar em até 9 trimestres

Landbank estável mesmo com um maior volume de lançamentos no ano de 2016. Necessidade de aumentar aquisições para suprir lançamentos de 2018 em diante

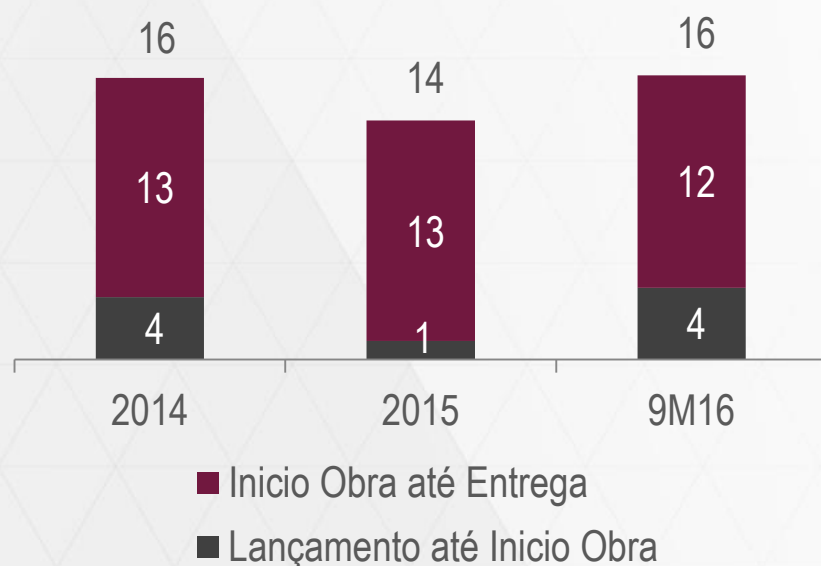
Fluxo Padrão de Pagamento
%

Fluxo Padrão	Ano 01	Ano 02	Ano 03
Período	Aquisição até Lançamento	Lançamento até Metade da Obra	Metade da Obra até Conclusão da Obra
Pagamento	23%	60%	17%

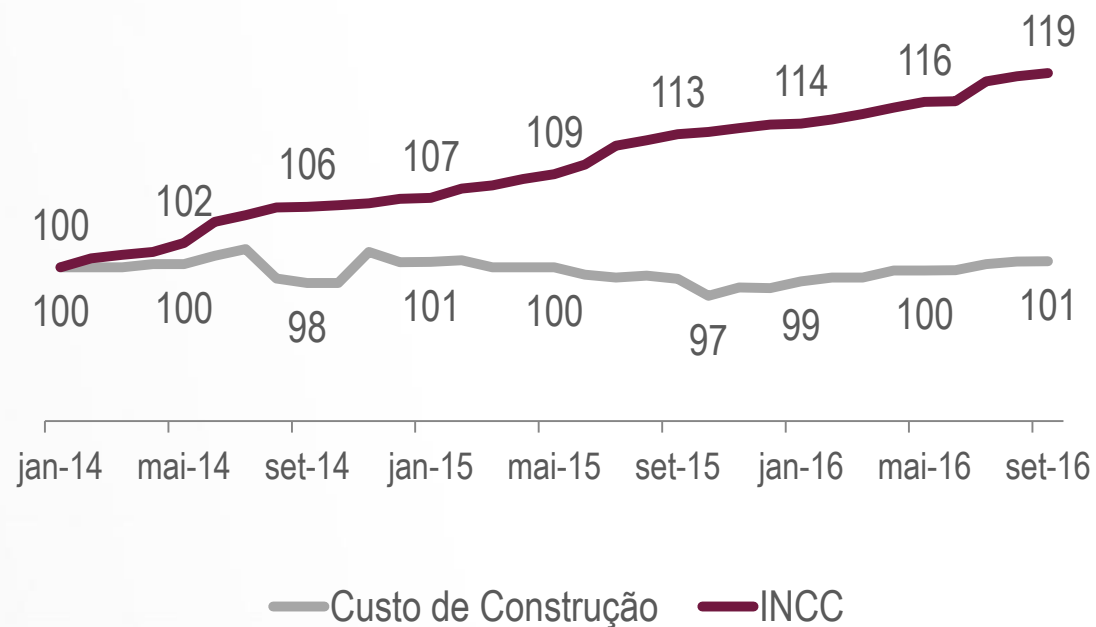
Cobertura para Lançamento
%

Cobertura para Lançamento	YTG 2016	2017	2018	2019	2020+
% Cobertura	100%	94%	69%	27%	9%

Prazo médio Lançamento até Entrega de Obra
Meses

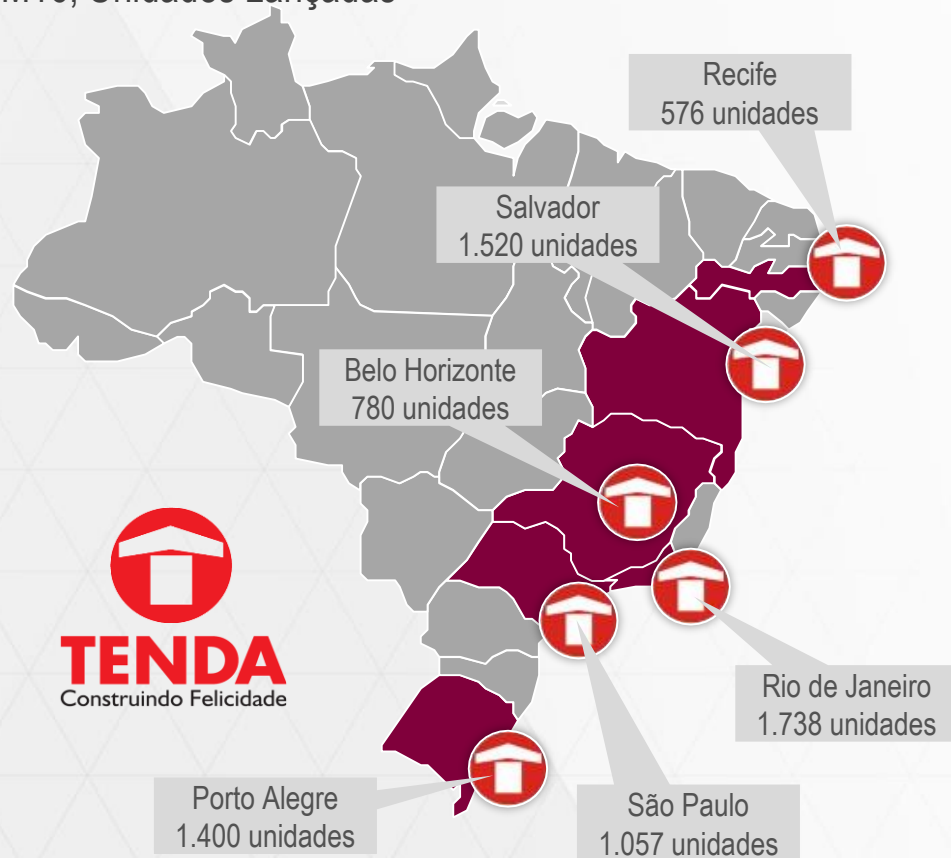


Custo de Construção versus INCC
Base 100

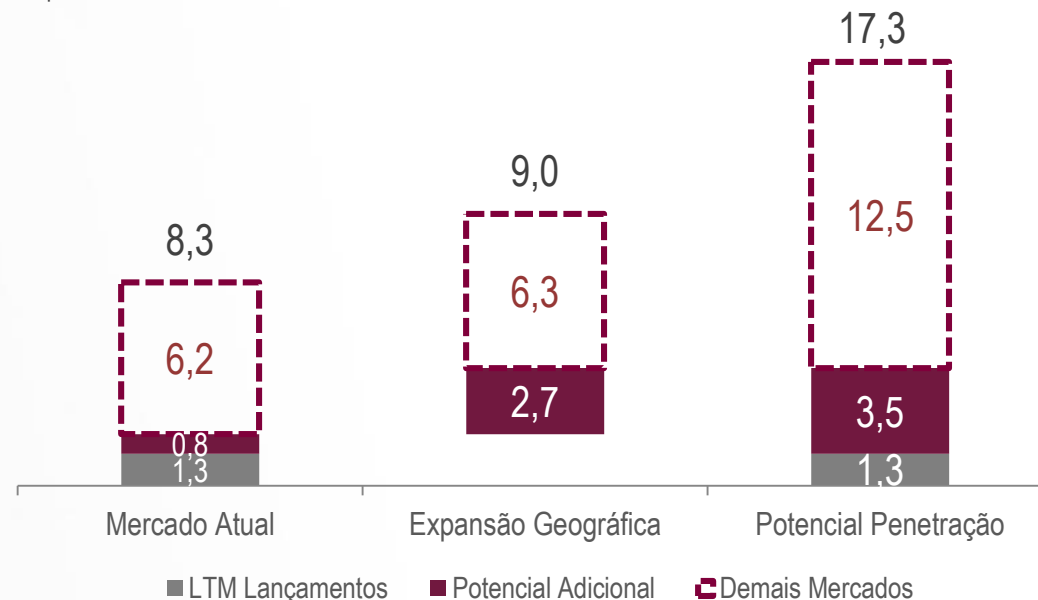


Domínio do processo construtivo e melhoria contínua permitindo manutenção de custo nominal nos últimos 3 anos

Mercado Atual
9M16, Unidades Lançadas



Oportunidade de Mercado e Expansão Geográfica
R\$ Bilhões



Seis mercados atuais permitiriam crescimento adicional de 60%.
Intenção de gradualmente explorar novas geografias



Gafisa

GRANDES IDEIAS PARA VIVER BEM

Desempenho Financeiro

Segmento Tenda

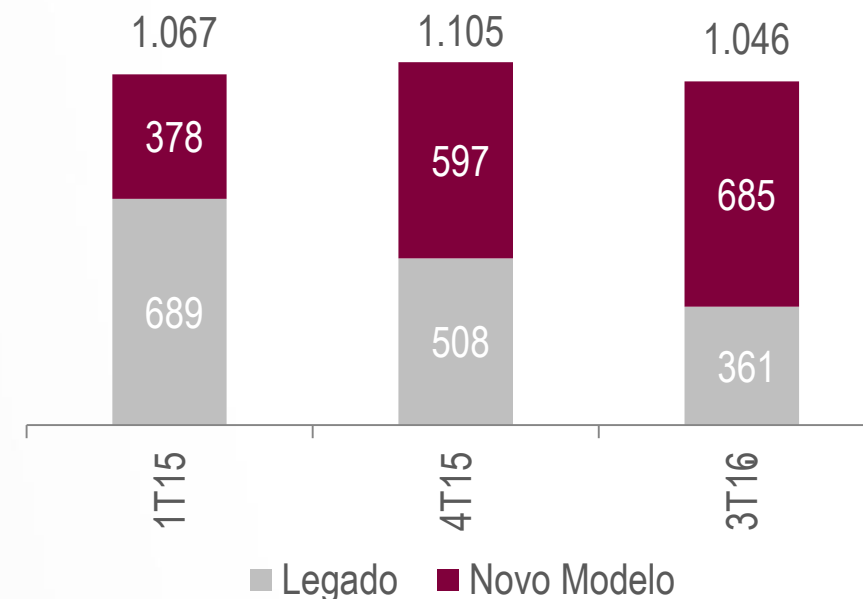
Novo Modelo vs Legado

LTM, R\$ Milhões, Visão Gerencial

	Total	Legado	Novo Modelo	
				TENDA Construindo Felicidade
				ROCE Normalizado
Receita Líquida	983	50	933	
Lucro Bruto	302	-42	344	<i>Margem Bruta</i>
Margem Bruta	30,7%	-84,7%	36,9%	30,5%
Selling	-85	-9	-75	
G&A	-81	-2	-80	<i>Margem EBITDA</i>
Contingências + Outros	-52	-60	8	
EBITDA	84	-113	197	14,1%
Margem EBITDA	8,6%	-225,8%	21,1%	
Capital Empregado	1046	361	685	<i>ROCE</i>
ROCE	4,8%	-25,5%	27,4%	16,3%

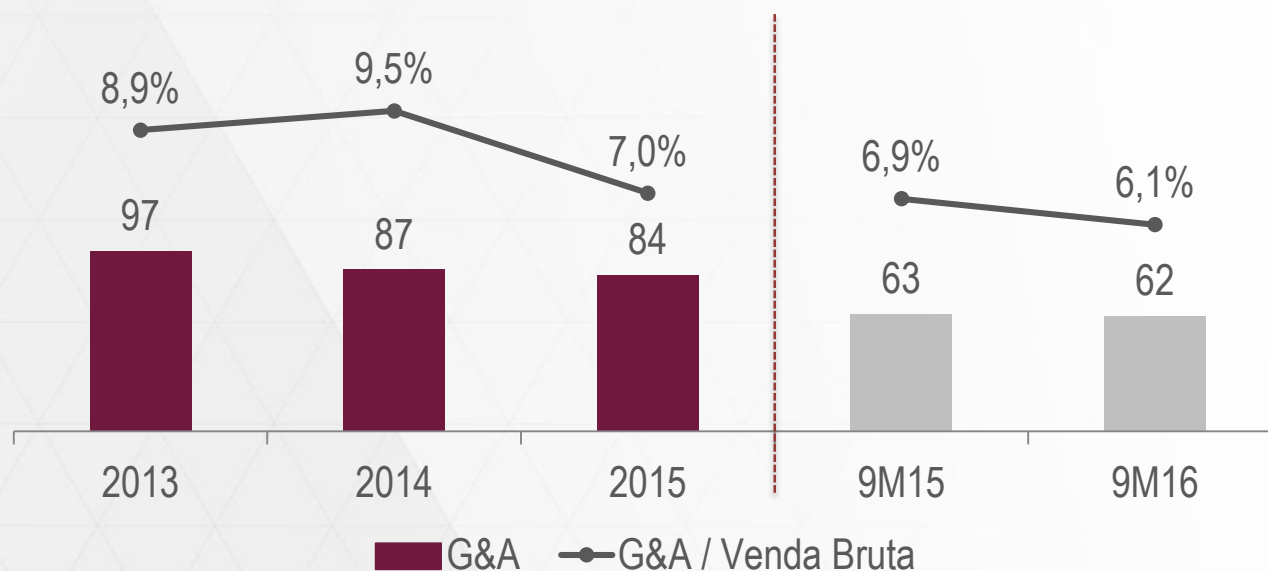
Capital Empregado

R\$ Milhões



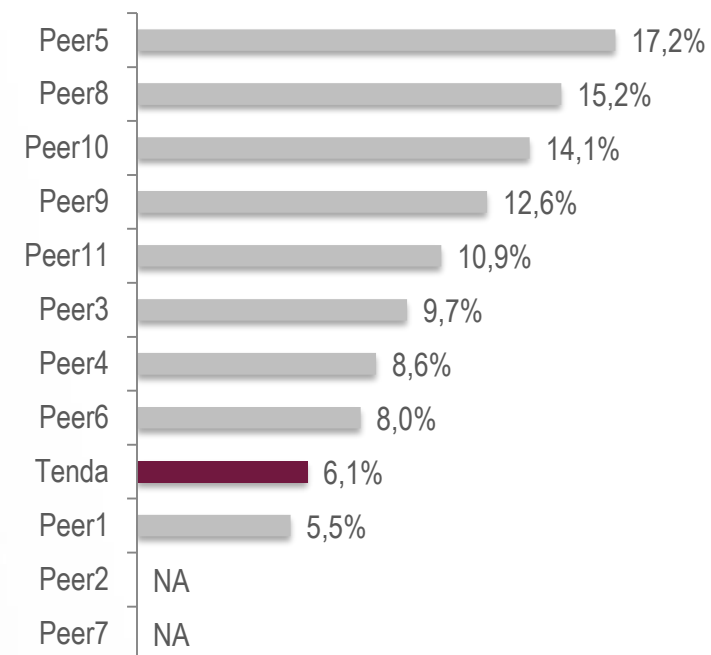
Crescimento da rentabilidade depende exclusivamente da redução da relevância do Legado em resultado e capital empregado

G&A + Bônus e G&A / Venda Bruta
Nominal R\$ Milhões, %

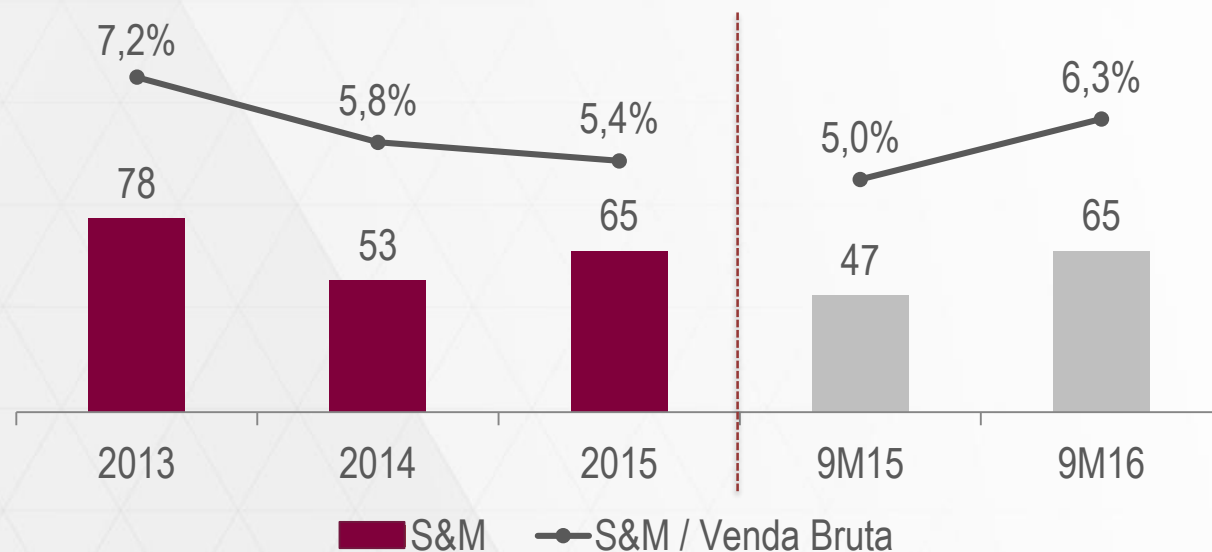


Redução do % de G&A com a ganho de escala e simplificação da operação.

Peers G&A / Venda Bruta
9M16, %

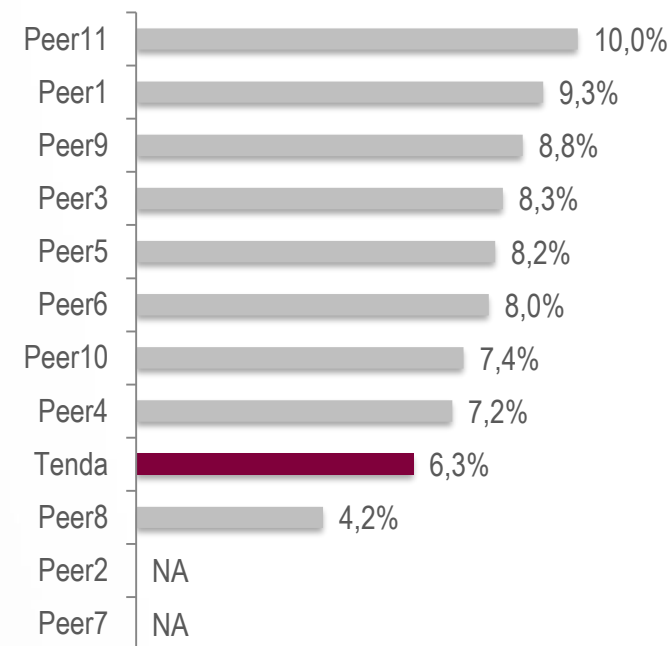


S&M e S&M / Venda Bruta
Nominal R\$ Milhões, %



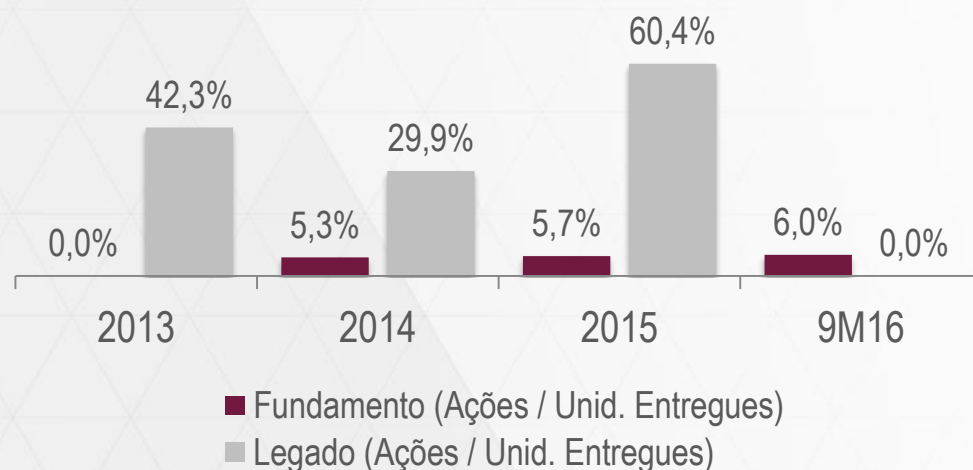
Despesas com vendas crescendo em 2016 para fazer frente ao maior nível de condicionamento pelos bancos e aos parâmetros mais restritivos do MCMV3

Peers S&M / Venda Bruta
9M16, %



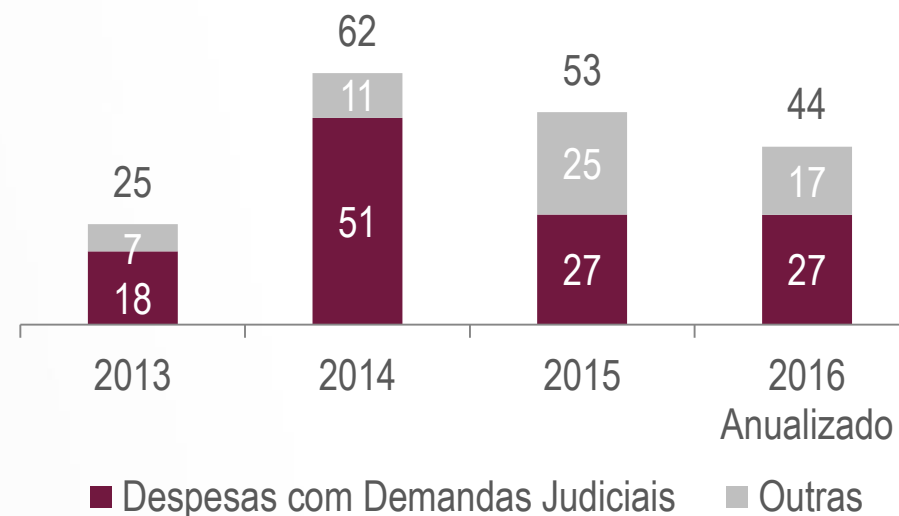
Ações Judiciais sobre Unidades Entregues

%



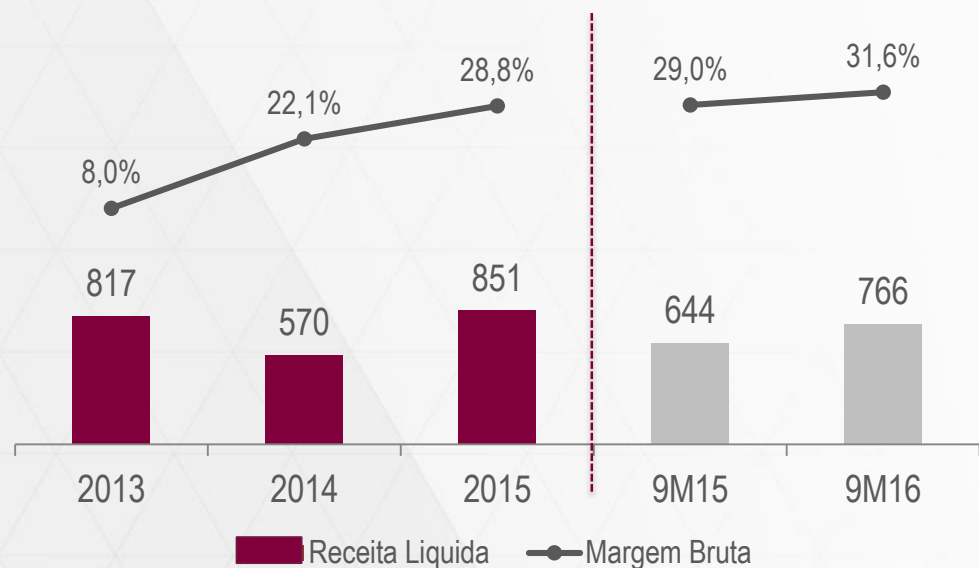
Evolução de Outras Despesas

R\$ Milhões

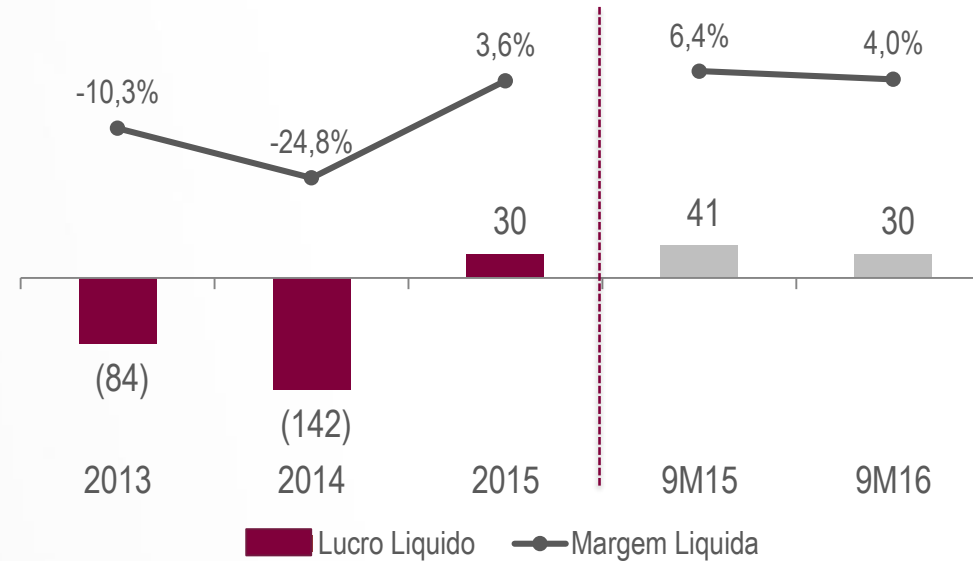


Maior controle e simplicidade do Novo Modelo reduzem significativamente processos judiciais.
Contingencias devem permanecer elevadas por mais alguns anos em função do estoque de processos do legado.

Receita Líquida e Margem Bruta
R\$ Milhões, %

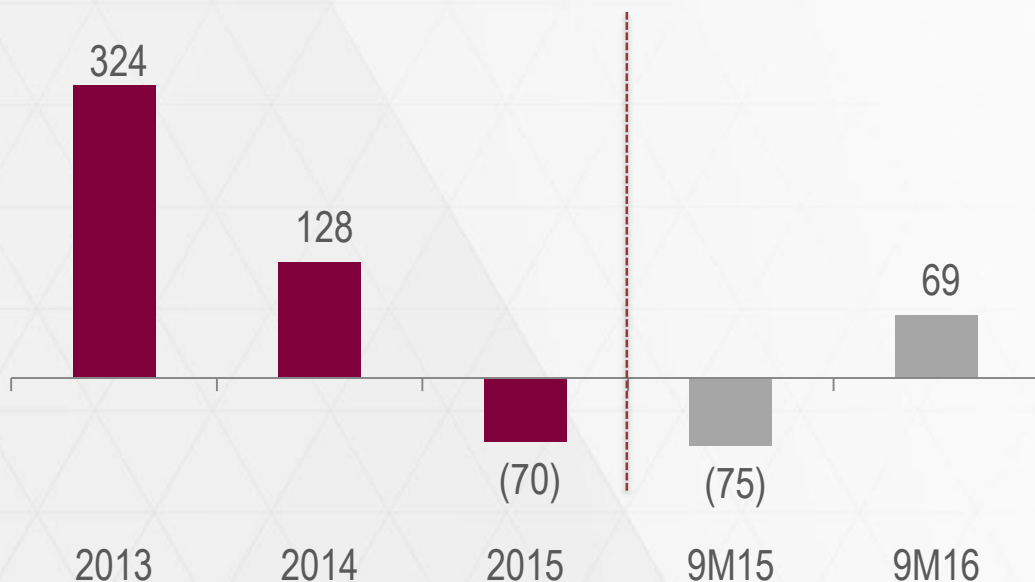


Lucro Líquido e Margem Líquida
R\$ Milhões, %

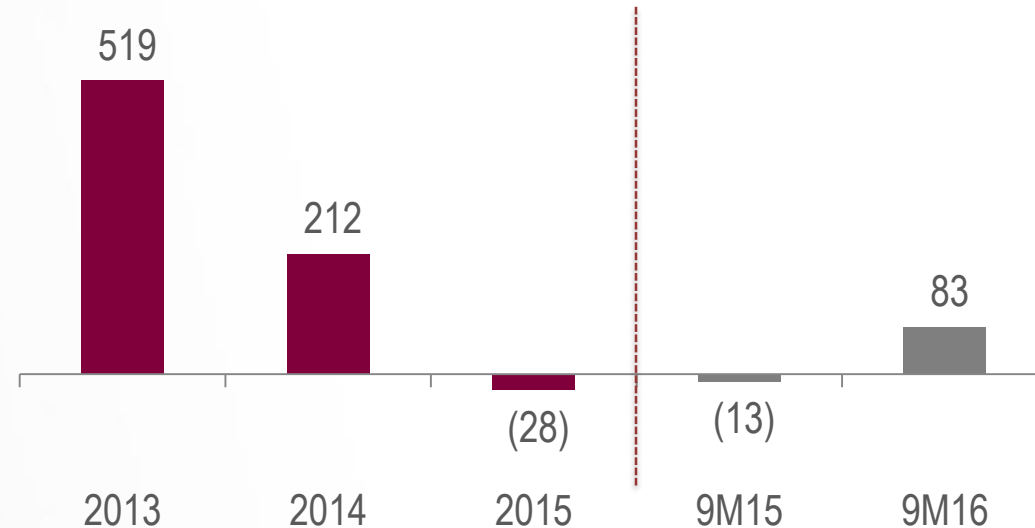


Margem Bruta estabilizada no patamar de 30%.

Cash Generation (Burn)
R\$ Milhões



Fluxo de Caixa Operacional
R\$ Milhões



Tenda tem conseguido gerar caixa operacional mesmo em um contexto de crescimento acelerado

Dívida Líquida / Patrimônio Líquido

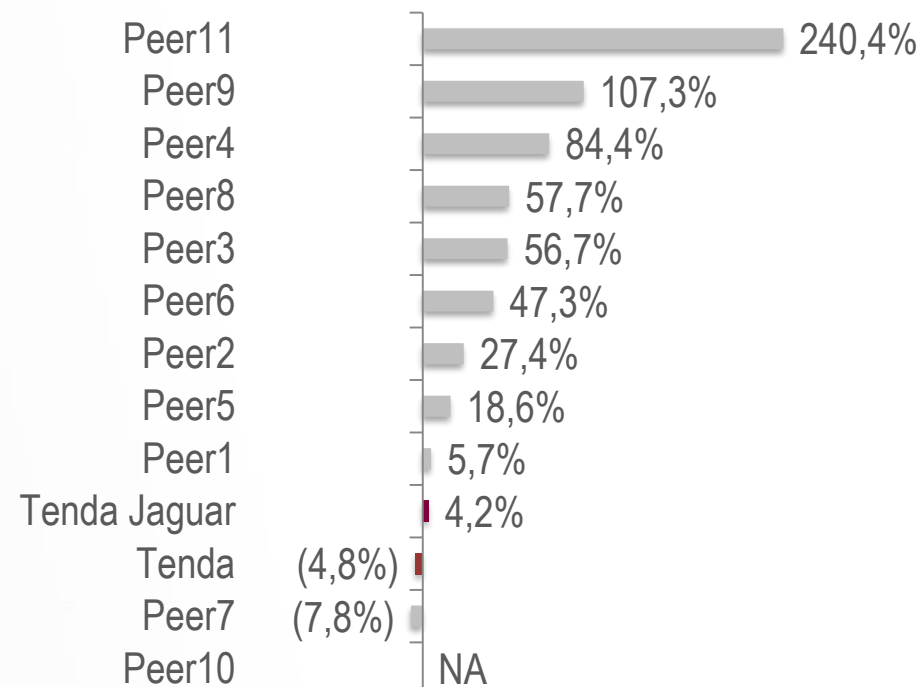
R\$ Milhões

	Tenda Atual	Tenda Jaguar
Dívida Bruta	199	299
Caixa e Aplicações Financeiras	255	255
Dívida Líquida	(55)	45
Patrimônio Líquido	1.158	1.058
Dívida Líquida / PL	(4,8%)	4,2%

Um dos balanços menos alavancados do mercado graças à contínua geração de caixa

Peers Dívida Líquida / Patrimônio Líquido

9M16, %

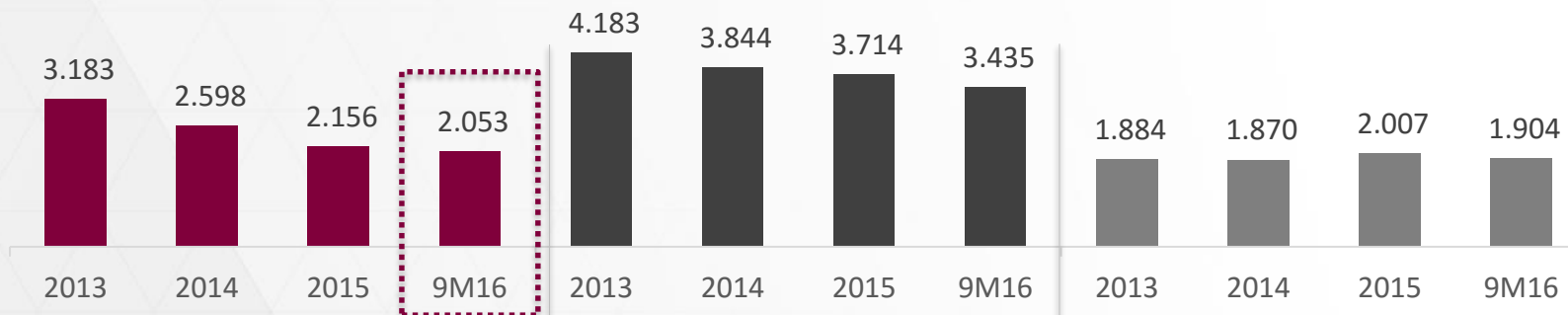




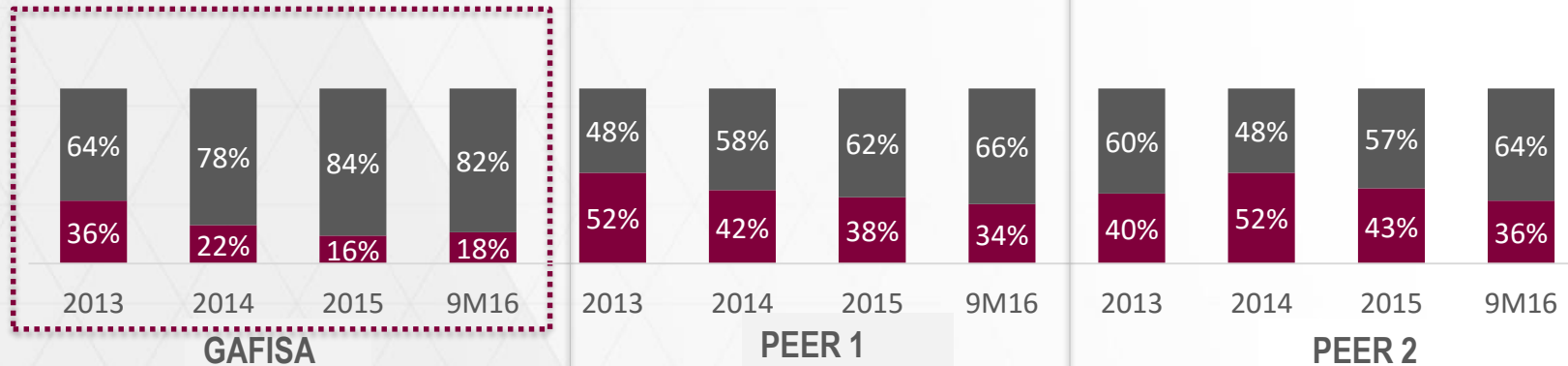
Gafisa
GRANDES IDEIAS PARA VIVER BEM

Estrutura de Capital
Consolidado

Evolução da Dívida Bruta (R\$ MM)



Evolução do Mix de Endividamento

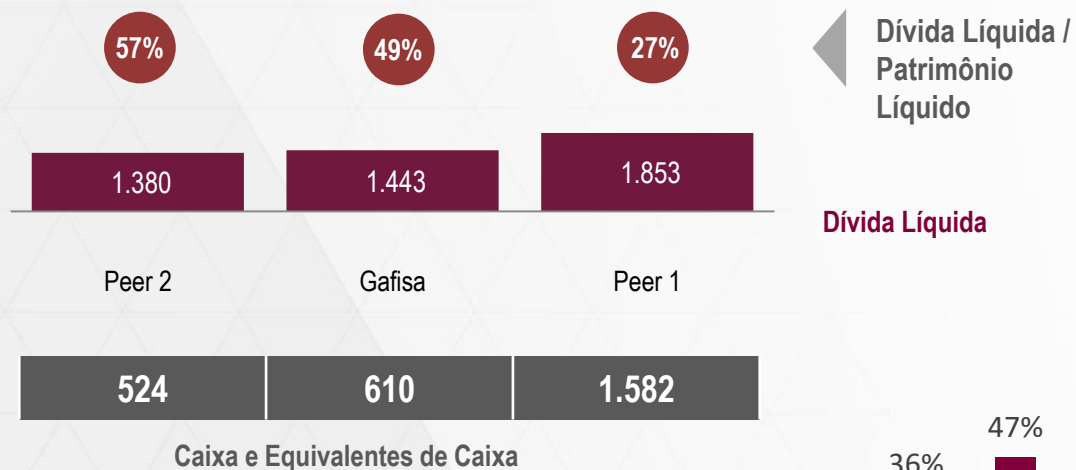


■ Corporativa ■ Projetos

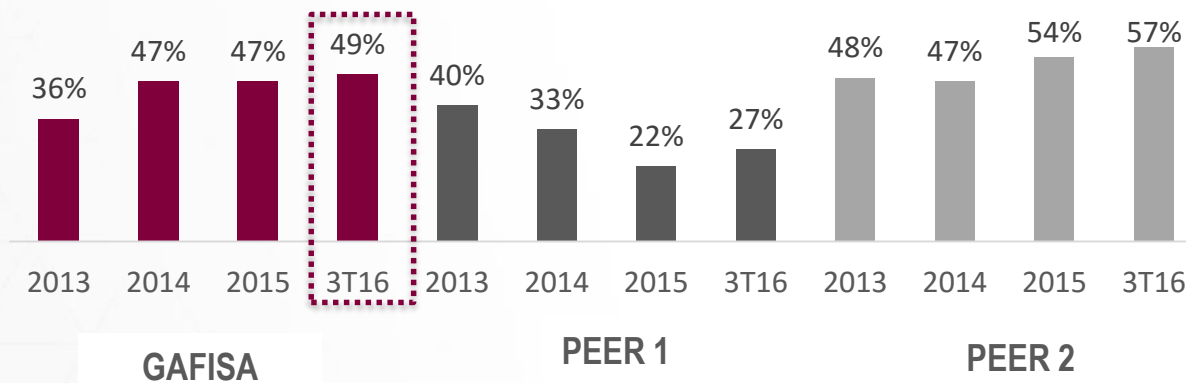
Gafisa apresentou a maior redução da dívida bruta entre as empresas comparáveis.

Substituição de dívidas corporativas por financiamento à produção foi mais acentuada na Gafisa reduzindo o risco de liquidez associado ao capital de giro e beneficiando a rentabilidade pelo menor custo de captação.

Alavancagem Consolidada 3T16 Gafisa (Dívida Líquida / PL) (R\$ MM)



Nível de alavancagem consolidada é **confortável**, com (Dívida Líquida / Patrimônio Líquido) em **49% no 3T16**.





Gafisa
GRANDES IDEIAS PARA VIVER BEM

TRANSAÇÃO DE TENDA

Contrato de Alienação

Alienação de até 50% das ações da Tenda:

- Jaguar + incremento de 20% no direito de preferência nas mesmas condições econômicas;
- Jaguar pode desistir da transação, sem penalty, caso menos de 20% das ações de Tenda estejam disponíveis para aquisição após exercício do direito de preferência

Redução de capital de Tenda

- Redução de capital de R\$100M de Tenda para Gafisa com pagamento em data futura (dez/18 e dez/19) – Correção pela SELIC e com possibilidade de antecipação a partir de dez/17 conforme covenants financeiros estabelecidos no contrato;

Redução de capital de Gafisa (*Spin-Off* de Tenda)

- Closing sujeito à entrega de 50% das ações de Tenda aos acionistas de Gafisa via redução de capital

Detalhamento Econômico-Financeiro da Operação¹ (R\$ Mil / Qtd.) Base: dezembro / 2016

1 Resultado sujeito a determinadas condições precedentes estabelecidas em contrato; 2 Quantidade de ações referente a 50% do total de ações emitidas pela Tenda; 3 Exercício limitado a 30% do total de ações emitidas pela Tenda, conforme estabelecido em contrato; 4 Valor referente à redução de capital de Tenda para Gafisa, com desembolso conforme cronograma e condições estabelecidas em contrato.

Memória de Cálculo do Valor Atribuído às Ações de Tenda na Operação

Quantidade de Ações de Tenda	54.000.000
(x) Preço por Ação (R\$)	8,13
(=) Valor de Aquisição das Ações de Tenda	439.020.000
(+) Redução de Capital para Gafisa	100.000.000
(=) Valor Atribuído às Ações de Tenda	539.020.000
(/) Patrimônio Líquido (3T16)	1.128.446.000
(=) Múltiplo de Avaliação Implícito (P / BV)	0,48

Direito de Preferência do Acionista Gafisa

% Ações de Tenda - Base	30%
% Ações de Tenda - Adicional	20%
Direito de Preferência Total	50%

Redução de Capital de Gafisa (Spin Off)

Quantidade de Ações de Tenda Distribuídas ²	27.000.000
--	------------

Recursos Recebidos pela Gafisa na Operação

Quantidade de Ações Alvo – 30% ³	16.200.000
(x) Preço por Ação (R\$)	8,13
(=) Valor Recebido na Data de Fechamento da Operação	131.706.000,0
(+) Valor a ser Recebido em Data Futura ⁴	100.000.000,0
(=) Valor Total Recebido pela Gafisa	231.706.000,0
(+) Exercício do Direito de Preferência Adicional – 20%	87.804.000,0
(=) Potencial Valor Máximo Recebido pela Gafisa	319.510.000,0

Precificação

Valuation implícito das ações de Tenda detidas por Gafisa: R\$539 milhões (0.48x P/BV 3T16):

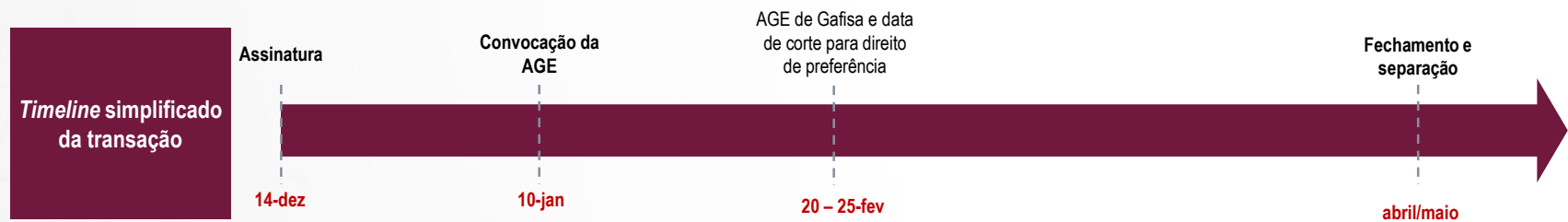
- Preço de compra das ações: R\$8.13/ação (R\$439 milhões para 54 milhões ações);
- Redução de capital de Tenda de R\$100 milhões com pagamento a termo para Gafisa;

Recursos Recebidos pela Gafisa na Transação

- Potencial máximo a ser recebido: Alienação de 50% das ações → R\$219.5 milhões;
- Recursos recebidos em data futura: R\$100 milhões;
- **Recursos Totais Recebidos pela Gafisa → R\$319,5 milhões**

CRONOGRAMA ESTIMADO DA TRANSAÇÃO

Principais etapas
entre assinatura e
fechamento da
transação



Principais etapas

1
Redução de capital de Tenda (R\$100M)

Dezembro/2016

2
Direito de preferência

- Convocação AGE: Jan/17
- Período de exercício do Direito de Preferência: 30 dias + leilão de sobras após a AGE
- Entrega das ações do exercício do direito de preferência: abril/maio de 2017

3
Redução de capital de Gafisa (separação)

- Convocação AGE: Jan/17
- Redução de Capital de Gafisa e separação: abril/maio de 2017

Entrega das ações de Tenda aos acionistas de Gafisa (separação) na data do Fechamento da transação.



OBRIGADO

www.gafisa.com.br/ri
ri@gafisa.com.br

