

Gafisa

Grandes ideias para viver bem

Resultados 2T13
Teleconferência

12 de agosto de 2013

GFA LISTED NYSE

GFSA3 NOVO MERCADO BOVESPA BRASIL

Ibovespa

IBrX 50

Aviso

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.

Eventos Recentes - Gafisa S.A. Celebra Contrato para Venda de Participação de 70% em Alphaville para Blackstone e Pátria

▲ Gafisa S.A. assinou um acordo para vender uma participação majoritária em Alphaville, avaliada em R$2,01 bilhões.

- ▲ Recursos procedentes da transação no valor bruto previsto de R$1,4 bilhão
- ▲ O caixa deve fortalecer o balanço de Gafisa reduzindo a alavancagem e gerando valor a longo prazo aos acionistas
- ▲ A transação vai permitir que nossos acionistas, por meio da nossa participação de 30% em Alphaville, participem na criação de valor adicional no longo prazo que acreditamos será produzida ao nos associarmos com duas empresas líderes em investimentos
- ▲ Oportunidade para destravarmos o valor significativo que foi gerado em Alphaville sob a administração da Gafisa, desde a aquisição em 2006
- ▲ Os recursos em caixa reduzirão a alavancagem, permitindo assim um maior foco no desempenho operacional

▲ Gafisa entrou em acordo com os sócios fundadores de Alphaville para finalizar a aquisição da participação remanescente de 20% no capital de Alphaville, pelo valor total de R$367 milhões.

Destaques

▲ Vendas de R$554 milhões, excedendo lançamentos de R$461 milhões no 2T13 e melhora T/T

▲ Melhora sequencial de VSO em função de maiores vendas brutas e menores distratos

▲ Entrega de unidades do 1S13 representou 30% do ponto médio do guidance.

▲ Performance saudável de novos lançamentos de projetos Tenda dentro do desempenho esperado para o negócio

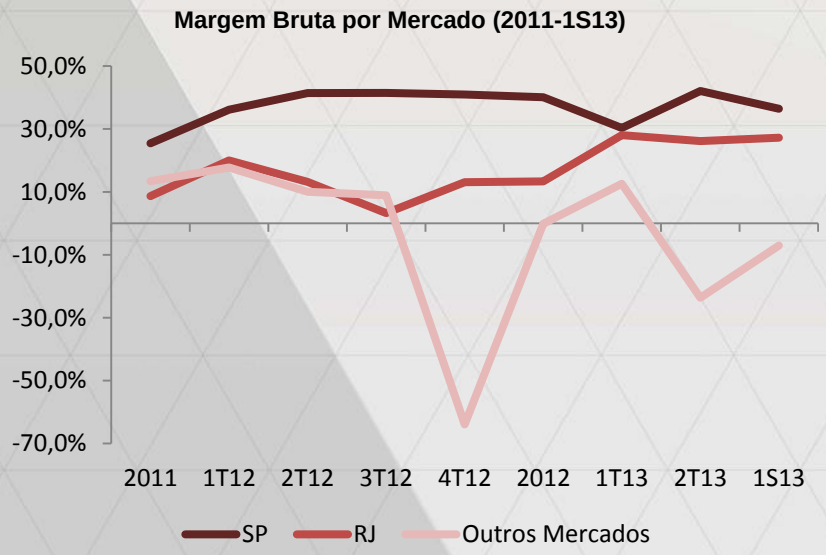
▲ Durante a primeira metade do ano, a Gafisa expandiu seu landbank como forma de sustentar o crescimento futuro, com aquisições no valor de R$ 1.0 bilhão em valor geral de vendas.

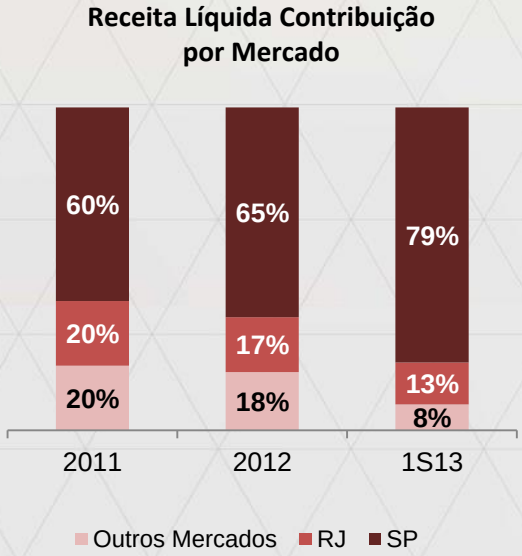
▲ Ao final de junho de 2013, a Companhia tinha cerca de R$1.1 bilhão em caixa e equivalentes.

Segmento Gafisa - Status do Turnaround

A marca Gafisa cada vez mais concentrada nos Mercados Estratégicos

▲ A operação de Gafisa nos mercados estratégicos, em especial SP, continua a mostrar bons resultados. No entanto, no consolidado continua sofrendo os impactos negativos vindo de outros mercados



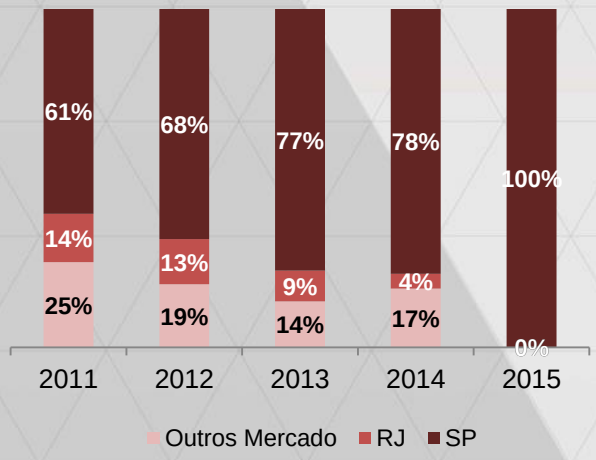


Segmento Gafisa - Status do Turnaround

▲ Enquanto isso, a entrega de projetos nos outros mercados, fora do eixo Rio São Paulo, está em linha com o planejado e deve ser concluída substancialmente até o final do ano. Atualmente, ainda existem três projetos com entrega programada para o segundo semestre do ano e apenas 1 projeto (4 fases) com entrega programada para 2014.

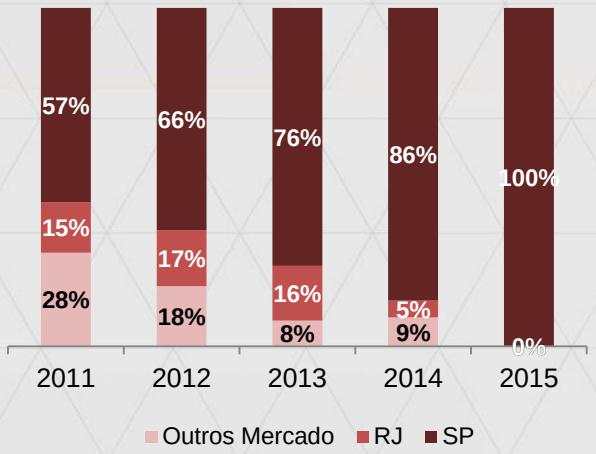
Execução de obras por mercado de atuação (2T13-4T15)

Número de Projetos/Fases de obras



Dados Outros Mercados	2011	2012	2013	2014	2015
Número de fases obras	30	14	6	4	-

Número de Unidades



Dados Outros Mercados	2011	2012	2013	2014	2015
Número de Unidades	6.300	2.714	720	360	-

Segmento Gafisa - Status do *Turnaround*

▲ A concentração de Lançamentos e Vendas nos mercados estratégicos.

▲ Os distratos estão sendo reduzidos gradativamente, e devem atingir patamares mais normalizados.

Lançamentos por Mercado (1T12-2T13)



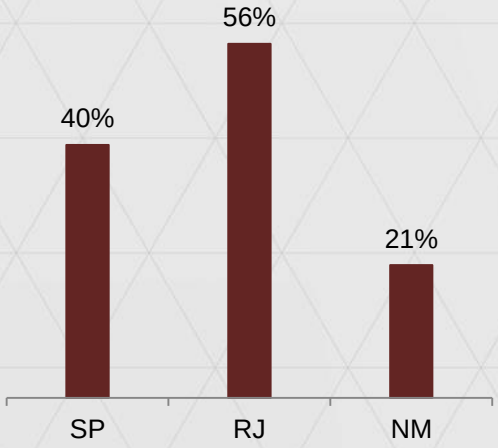
Vendas Brutas por Mercado (1T12-2T13)



Distratos por Mercado (1T12-2T13)



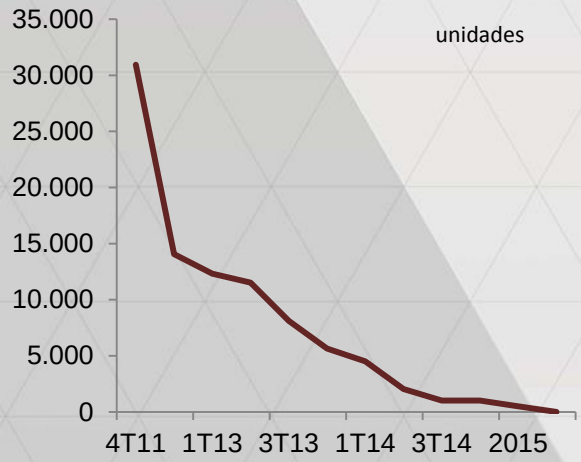
Revenda dos Distratos (1S13)



Segmento Tenda - Status do *Turnaround*

Tenda continua com o processo de conclusão e entrega dos projetos do legado

Número de Unidades em Execução



Quantidade de Canteiros em Obras

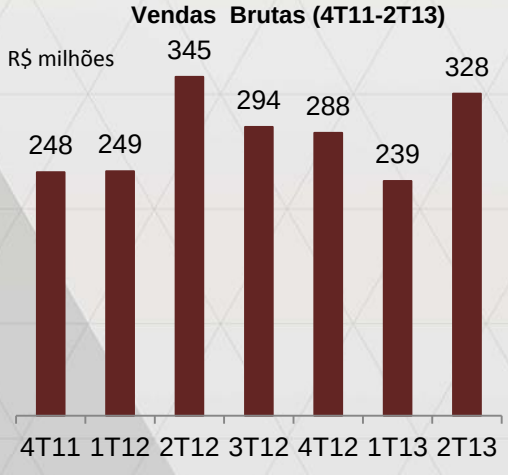


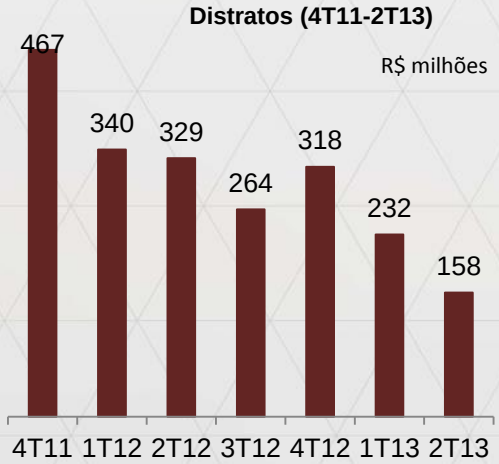
Estoque do Legado



Segmento Tenda - Status do *Turnaround*

▲ A quantidade de rescisões vem diminuindo à medida que Tenda vem resolvendo as unidades de projetos antigos desenvolvidos fora do fundamento, através do repasse destas unidades





Nota: 61% das unidades distratadas no primeiro semestre de 2013 foram revendidas no próprio semestre

▲ O ciclo financeiro de Tenda está saudável. O tempo médio foi reduzido pela metade, passando de 14 meses no 2T12 para 7 meses no 2T13.

▲ Sendo que o ciclo financeiro (Tempo médio entre venda, repasse da unidade e o registro) dos novos lançamentos está em torno de 4 meses no 2T13



Segmento Tenda - Status do *Turnaround*

Retomada de Lançamentos Tenda no Fundamento

Informações sobre os lançamentos de Tenda no 1S13

Lançamentos 1S13	Novo Horizonte	Vila Cantuária	Itaim Paulista Life
Lançamento	mar-13	mar-13	mai-13
VGV Lançamento (R$ mil)	67.755	45.941	33.056
# Unidades Lançamento	580	440	240
% VGV Vendido[1]	77,7%	22,1%	26,5%
% Unid Repassada[2]	37,6%	8,0%	0,0%
Projeto	 Osasco - SP	 Camaçari - BA	 São Paulo - SP

[1]Em julho, o % vendido dos projetos era de 92% (Novo Horizonte), 29% (Vila Cantuária) e 28% (Itaim Paulista Life).
[2]Em Julho, o % repassado dos projetos foi de 62% (Novo Horizonte), 17% (Vila Cantuária) e 0% (Itaim Paulista Life).

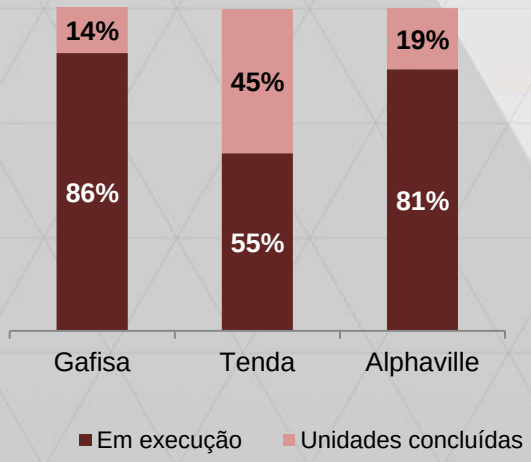
Distribuição do Estoque por Status de Obra, por Safra e por Mercado de Atuação

Estoque a Valor de Mercado 2T13 x 1T13 (R$ mil)

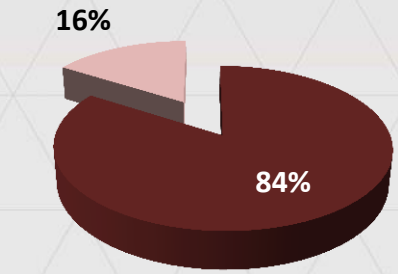
	Estoques IP[1] 1T13	Lançamentos	Distratos	Vendas Contratadas	Ajustes Preços + Outros[5]	Estoques FP[2] 2T13	% T/T[3]	VSO[4]
Gafisa (A)	1,921,120	215,910	137,674	(354,585)	87,690	2,007,810	5%	9.8%
Alphaville (B)	808,927	212,077	59,350	(226,237)	32,248	886,365	10%	15.8%
Tenda (C)	772,992	33,056	157,848	(327,689)	43,492	679,699	-12%	20.0%%
Total (A)+(B)+C)	3,503,039	461,043	354,872	(908,511)	163,430	3,573,874	2%	13.4%

Nota: * 1) IP início do período – 1T13. 2) FP fim do período – 2T13 3) % variação 2T13 vs. 1T13. 4) Velocidade de vendas no 2T13. 5) projetos cancelados durante o período

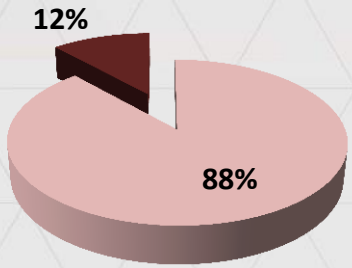
Estoque a valor de mercado por status de obra



Segmento Gafisa- Estoque a valor de mercado por mercado



Segmento Tenda - Estoque a valor de mercado por safra



Classificação de Ativos Mantidos para Venda com Retenção de Participação Minoritária

Dada a iminente venda de participação de 70% em Alphaville e a transferência das operações para o comprador, esses ativos foram classificados como mantidos para venda.

Em 30 de junho de 2013 as demonstrações contábeis refletem os efeitos da venda da AUSA onde seus ativos e passivos foram classificados em “Ativo e Passivo não circulante mantido para venda” conforme orientação do CPC 31

▲ Entre julho de 2013 e a data da finalização da venda da AUSA, em razão da compra dos 20% remanescentes de participação da AUSA em 3 de julho de 2013, reportaremos no consolidado 100% do resultado de AUSA como “Resultado de operações descontinuadas”, sem destaque de participação minoritária neste investimento. Na controladora reportaremos 100% do resultado de AUSA na linha de equivalência patrimonial. Os ativos e passivos continuarão a ser reportados como “Ativo e Passivo mantido para venda”.

▲Após a finalização de venda de 70% de nossa participação na AUSA não mais consolidaremos os ativos, passivos e resultados desta empresa. A nossa participação minoritária de 30% será toda demonstrada na linha de “Investimentos” e os resultados serão capturados através de equivalência patrimonial. Neste momento deixam de existir as classificações de “Ativo e Passivo mantidos para venda” e “Resultado de operações descontinuadas”.

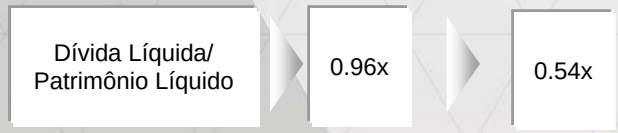
Comparação entre Números Oficiais Reportados no 1S13 e Reconciliação Não-Auditada

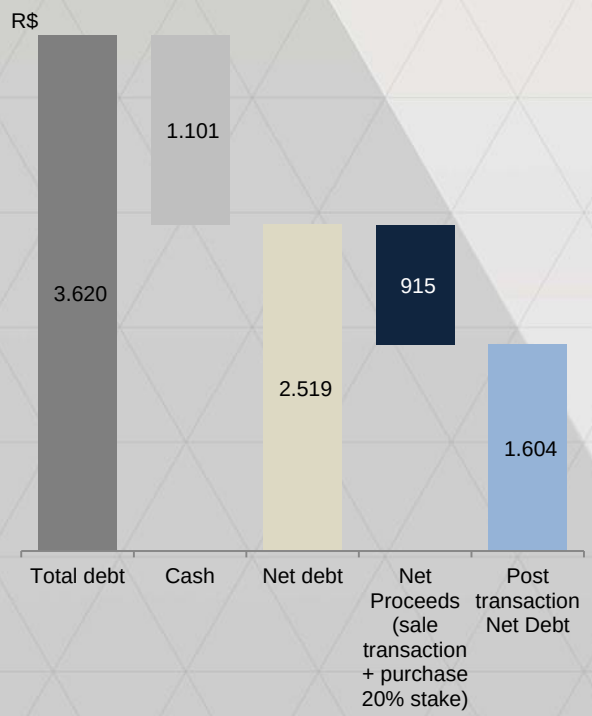
Demonstrações Financeiras	Oficial 1S13	Ajustes		Pro-Forma 1S13
	Valores Registrados 30.06.13	Impacto da adoção do CPC 18(R2), 19 (R2) e CPC 36 (R3)	Impacto da adoção do CPC 31	Excluindo o impacto dos efeitos mencionados
Receita Operacional Líquida	**1.148.414**	**89.792**	**394.772**	**1.632.978**
Custos Operacionais	(926.471)	(82.549)	(201.967)	(1.210.988)
Lucro Bruto	**221.943**	**7.243**	**192.804**	**421.990**
Despesas Operacionais	**(250.762)**	**(14.815)**	**(90.065)**	**(355.642)**
Equivalência Patrimonial	3.631	(6.880)	3.249	0
Net Interest Income	(82.827)	8.345	(14.629)	(89.111)
Imposto de Renda e Contribuição Social	(13.429)	(1.016)	(7.344)	(21.789)
Participações Minoritárias	(25.307)	243	(0)	(25.064)
Lucros das Operações Descontinuadas	80.765	0	(80.765)	0
Prejuízo Líquido de Operações Correntes	**(69.617)**	**0**	**0**	**(69.617)**
EBITDA Margem (%)	13,2%			12,3%
Balanço Patrimonial	**Oficial 1S13**	**Ajustes**		**Pro-Forma 1S13**
Ativo Circulante	**6.745.681**	**769.575**	**(631.039)**	**6.884.207**
Ativo Não-Circulante	**1.042.373**	**(12.963)**	**452.409**	**1.481.819**
Intangível e Propriedades e Equipamentos	149.850	28.563	143.517	321.930
Investimentos	554.840	(589.953)	35.113	0
Ativo Total	**8.492.744**	**195.222**	**0**	**8.687.966**
Passivo Circulante	**2.873.442**	**(103.748)**	**(293.425)**	**2.683.765**
Patrimônio Líquido	**2.618.458**	**(2.763)**	**0**	**2.615.695**
Patrimônio Líquido (s/ part. Minorit.)	2.449.326	0	0	2.449.326
Participação de Minoritários	169.132	(2.763)	0	166.369
Total de Passivo e Patrimônio	**8.492.744**	**195.222**	**0**	**8.687.966**
Dív. Líq/Patrim. Líq.	**96%**			**102%**

Grupo Gafisa - Pós-Transação, Balanço Flexível

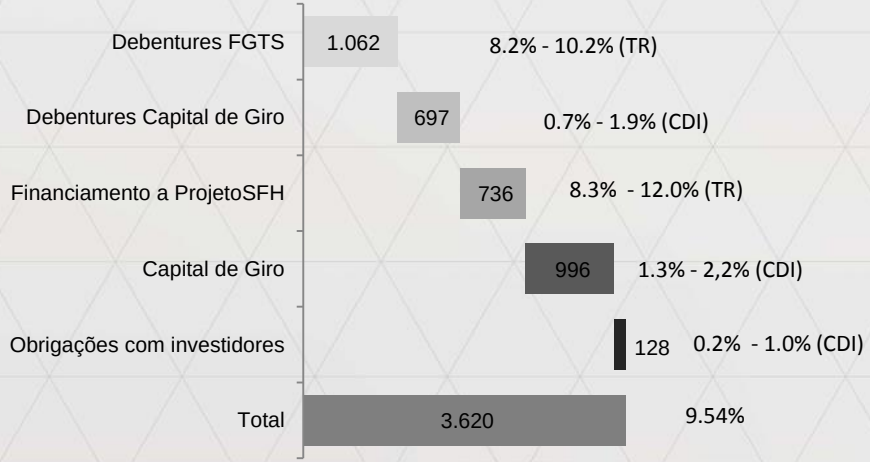
A relação dívida liquida/patrimônio da Gafisa deverá reduzir dos 96% reportados ao final do segundo trimestre de 2013 para aproximadamente 54%, com base em informações pro-forma não auditadas para o período.

Alavancagem 2Q13 vs Pro-forma Pós Transação

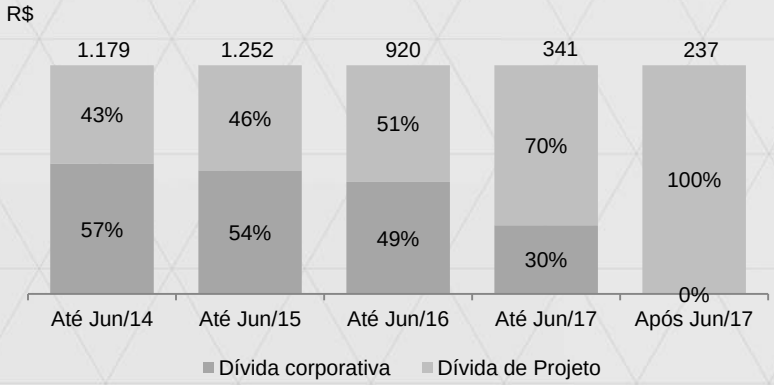




Composição da Dívida (R$ mm) e Taxas



Vencimento da Dívida como % da Dívida Total



Nota: resultados preliminares não auditados

1 Não incluem obrigações relativas a securitização de R$250 mn

2 Pro-forma Pós Transação 2T13.

Dívida Líquida Manteve-se Estável em 96%

▲ Posição de caixa confortável de R$1,1 bi

▲ *Cash Burn* *(1)* consolidado de R$28 milhões no 2T13

▲ Dív. Líq. / Patrim. Líq. de 96%

▲ Financiamento de projetos representou 50% da dívida total

▲ 43% da dívida de curto prazo é de financiamento a projetos

(R$ milhões)

	2T13	1T13	2T12
Financiamento de Projetos (SFH)	**736**	**785**	**579**
Debentures - FGTS	1.062	1.190	1.213
Debentures – Capital de giro	698	585	568
Capital de giro	996	908	987
Obrigações com Investidores	128	134	243
Dívida Total Consolidada + Obrigações	**3.620**	**3.602**	**3.590**
Caixa e disponibilidades consolidado	1.101	1.146	834
Dívida Líquida + Obrigações com Investidores	2.519	2.456	2.756
Patrimônio Líquido + Minoritários	2.618	2.644	2.745
(Dívida Líquida + Obrigações) / (PL + Minoritários)	**96%**	**93%**	**100%**
Perfil da Dívida			
Dívida de Financiamento aos Projetos	1.798	1.975	1.792
Dívida Corporativa e Obrigações com Investidores	1.822	1.627	1.798
Dívida Total Consolidada + Obrigações	**3.620**	**3.602**	**3.590**
Financiamento de Projetos (% da dívida total)	**50%**	**55%**	**50%**
Dívida Corporativa (% da dívida total)	**50%**	**45%**	**50%**

(1) excluindo R$35 milhões gastos com programa de recompra de ações.

Nota: As informações financeiras consolidadas Pro-Forma não auditadas são apresentadas para o 1T13 e 2T12 apenas para fins informativos e de comparabilidade com os dados do 2T13, sendo que o cálculo deste valor levou em consideração os efeitos de desconsolidação de Alphaville e a adoção das novas regra contábeis sobre o método de consolidação de controle de projetos compartilhados .

Perspectivas

▲ Considerando a transação de venda de 70% de Alphaville para Blackstone e Pátria, cabe ressaltar que seguimos com as mesmas metas operacionais estabelecidas no início do ano para 2013.

▲ Oportunamente, indicaremos novos *guidances* para refletir as mudanças dos critérios contábeis

Guidance de Lançamentos – Estimativas (2013E)

Lançamentos – 2013E	Guidance (2013E)	Números atuais 2T13A
Lançamentos	**R$2,7 – R$3,3 bi**	**769mm**
Lançamentos por marca		
Lançamentos Gafisa	R$1,15 – R$1,35 bi	299mm
Lançamentos Alphaville	R$1,3 – R$1,5 bi	323mm
Lançamentos Tenda	R$250 – R$450 mm	147mm

Guidance Alavancagem (2013E)

	Guidance (2013E)	Números atuais 2T13A
Consolidado	Estável 95%	96%

Guidance Margem EBITDA (2013E)

	Guidance (2013E)	Números atuais 2T13A
Consolidado	12% - 14%	13%

Estimativa de Entregas (2013E)

	Guidance (2013E)	Números atuais 2T13A
Dados Consolidados	**13.500 – 17.500**	**4.673**
Abertura por marca		
# Entrega Gafisa	3.500 – 5.000	1.728
# Entrega Alphaville	3.500 – 5.000	419
# Entrega Tenda	6.500 – 7.000	2.526