

PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - São Paulo, 09 de maio de 2017 – Gafisa S.A. (Bovespa: GFSA3; NYSE: GFA), uma das principais incorporadoras com foco no mercado residencial do Brasil, anuncia hoje os resultados financeiros do primeiro trimestre encerrado em 31 de março de 2017.

GAFISA DIVULGA RESULTADOS DO 1T17



Teleconferência de Resultados 10 de maio de 2017

► 09:00 am US EDT

Em Inglês (tradução simultânea do Português)
+ 1-516-3001066 (EUA)

Código: Gafisa

► 10:00 Horário de Brasília

Em Português

Telefone:

+55-11-3728-5971 (Brasil)

Código: Gafisa

Replay:

+55-11-3127-4999 (Brasil)

Código: 30671050

+55-11-3127-4999 (EUA)

Código: 41141188

Webcast: www.gafisa.com.br/ri

Ações

GFSA3 – B3 (antiga BM&FBovespa)

GFA – NYSE

Total ações em circulação: 28.040.162

Volume Médio Diário Negociado (90 dias²):
R\$7,8 milhões

(1) incluindo 1.040.162 ações em tesouraria;

(2) Até 31 de março de 2017.



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO E DESTAQUES

O primeiro trimestre de 2017 marca a conclusão do processo de separação das unidades de negócio Gafisa e Tenda e o início de um novo ciclo de desenvolvimento da Gafisa, como uma incorporadora mais focada e eficiente. A Companhia dá continuidade a suas operações por meio de sua sólida plataforma de negócios, voltada à expansão futura.

Entramos em 2017 ainda sob efeito do ambiente recessivo do Brasil. A combinação da crise política vivida desde 2015 com a contração econômica segue impactando duramente o mercado imobiliário brasileiro.

Nesse início de ano, mantivemos uma postura cuidadosa, mantendo o foco na redução do estoque. Apesar de termos projetos aprovados e prontos para colocação no mercado, optamos por não iniciar o desenvolvimento de nenhum novo empreendimento no 1T17, seguindo nossa postura mais conservadora diante do atual cenário macroeconômico.

Mesmo com a manutenção do cenário político-econômico ainda bastante conturbado, a Companhia foi capaz de alcançar neste 1T17 um desempenho operacional bastante superior ao ano anterior. Além do melhor resultado de vendas, com vendas líquidas alcançando R\$117,4 milhões, +75,6% ante o 1T16, outro ponto importante no trimestre foi a redução do volume de cancelamentos em quase 30,6%.

Apesar da melhor performance ante o ano anterior, o volume de cancelamentos ainda é um importante ponto de atenção para a Companhia. Nesse 1T17 foram R\$118,2 milhões, comparado aos R\$170,3 milhões do ano anterior e aos R\$100,0 milhões do 4T16. Apesar da manutenção da tendência de melhora verificada ao longo dos últimos trimestres, os distratos seguem sendo consequência da conjugação do atual momento econômico com o grande volume de projetos entregues nos últimos 21 meses.

Esse cenário está dentro do esperado, já que a melhora no ambiente de distratos ainda é lenta e limitada pelo ambiente recessivo. No 1T17, foram entregues 3 projetos com 610 unidades, representando R\$265,1 milhões em VGV.

Após a boa performance dos projetos lançados no final de 2016, a Companhia abriu 2017 concentrando esforços na venda de unidades remanescentes. Como resultado, 68,9% das vendas brutas no 1T17 foram referentes a produtos com lançamento anterior a 2015. Contudo, dado o maior volume de distratos relativo a projetos mais antigos, a venda líquida segue com maior concentração nos projetos mais recentes e gerando reflexos no nível de receiptamento. Nesse 1T17, e como resultado da ausência de novos projetos, a VSO da Gafisa alcançou 6,7%.

Ainda assim, vale ressaltar a consistente evolução da VSO dos últimos 12 meses, novamente superior ao período anterior, alcançando 34,5% e que, apesar de não impactar imediatamente no resultado financeiro, confere maior consistência na tendência de inflexão no médio prazo.

A gestão do caixa vem sendo uma diretriz muito importante ao longo dos últimos trimestres, e não foi diferente com o 1T17. Nesse trimestre, o volume de repasse alcançou R\$101,8 milhões, mesmo com o baixo volume de entregas, resultado do bom nível de controle e eficiência operacional da Companhia. Apesar das restrições atuais de crédito, conseguimos continuar operando de maneira eficiente no processo de repasse, contribuindo assim para uma importante geração de caixa no 1T17.

Como efeito dessa performance de repasse e de uma gestão conservadora do caixa, a geração de caixa operacional atingiu R\$95,5 milhões, contribuindo para uma forte geração de caixa líquido já nesse primeiro trimestre do ano.

Mesmo com sinais, ainda incipientes de estabilidade no mercado e a melhor performance operacional da Companhia no período, ainda não é possível refletir essa melhora em nossos resultados financeiros, que ainda se encontram pressionados pela dificuldade de venda de alguns projetos em estoque, o alto volume de distratos que, mesmo com a recente tendência de melhora, ainda continua prejudicando o nível de receita, e também pelo efeito do longo período recessivo na precificação dos produtos. A expectativa de evolução no cenário político-econômico ao longo dos próximos trimestres, e a consequente retomada do mercado imobiliário de média e alta renda, devem permitir uma recuperação gradual do resultado financeiro da Companhia, especialmente a partir do 2S17.

Diante de tais fatos, iremos manter em 2017 nossa postura cuidadosa, mantendo o foco na redução do estoque e buscando equilibrar a colocação de novos produtos no mercado, priorizando aqueles com maior liquidez, de modo a alcançar um nível de vendas e de rentabilidade adequados.

Ainda impactada pelo maior volume de distratos relativo a projetos mais antigos, a venda líquida segue com maior concentração nos projetos mais recentes e com menor evolução de obra, gerando reflexos no nível de receiptamento. A receita líquida no 1T17 totalizou R\$136,5 milhões, 48% inferior ao 4T16 e 20% inferior ao 1T16.

A Gafisa segue focada na otimização de sua estrutura de custos e despesas. Na comparação com o 4T16, as despesas com vendas, gerais e administrativas tiveram importante redução de 29,4%. A Companhia seguirá atuando na busca de um maior equilíbrio ante o atual momento de mercado, e confia no recente redesenho de sua estrutura operacional, para atender com maior eficiência e velocidade o novo ciclo de desenvolvimento do mercado.

Como resultado dos fatores acima, a Gafisa está reportando um prejuízo líquido de R\$126,1 milhões, comparado ao prejuízo de R\$64,1 milhões registrado no 1T16, excluindo-se a equivalência de Alphaville e o impacto da transação de Tenda.

Nesse 1T17, com a desconsolidação adicional do investimento da Tenda, o Patrimônio Líquido da Gafisa segue sendo impactado sem a contrapartida no caixa, fazendo com que a relação Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido alcançasse 86,6%. Vale ressaltar que com a conclusão da operação de Tenda, a Gafisa recebeu no início de maio aproximadamente R\$219,5 milhões em novos recursos, o que deve contribuir para reduzir seu nível de alavancagem, dando maior conforto ao nível de liquidez da Companhia. Vale ressaltar que a Companhia ainda tem a receber R\$100,0 milhões adicionais, que devem entrar no caixa até o final de 2019.

Como efeito da gestão conservadora do caixa, e da boa geração de caixa operacional do período, a geração de caixa líquido foi positiva em R\$33,2 milhões nesse 1T17, ratificando essa que sempre foi uma das prioridades da administração da Companhia. Essa postura será mantida ao longo de 2017, com ainda maior foco na capacidade de geração de caixa, efeito da gradual melhoria da performance operacional e da disciplina de capital.

A conclusão do processo de reposicionamento estratégico da Companhia ocorre após os movimentos finais da separação entre Tenda e Gafisa, resultando em uma incorporadora com estrutura operacional mais equilibrada e enxuta, focada especialmente na força de sua marca e na maximização de sua reputação nos mercados em que atua, média e alta renda em São Paulo e no Rio de Janeiro.

Com base em um modelo de negócios simplificado, sólida plataforma operacional e o forte reconhecimento da marca, a Gafisa está bem posicionada para capturar valor com a retomada do ciclo de desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro. O ambiente segue apresentando desafios, mas estamos confiantes que nosso posicionamento estratégico e a excelência de nosso time vão nos colocar em posição diferenciada no desenvolvimento de novas oportunidades de negócios no futuro.

Seguiremos mantendo uma postura cautelosa em 2017, buscando equilibrar a colocação de novos produtos no mercado, em conjunto a um esforço permanente de venda de estoque, com a Gafisa preparada para responder a potencial retomada da economia nos próximos períodos.

A Administração

INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS 1T17

Destacamos que, conforme Fato Relevante de 14 de dezembro de 2016, informando a assinatura de contrato para alienação de até 30% das ações de emissão de Tenda, e em linha com o CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Resultado de Operação Descontinuada, as informações financeiras deste relatório refletem os efeitos da divulgação como operação descontinuada relativa a Tenda. No caso de DRE, os resultados de 31 de março de 2016 também foram reapresentados para fins de comparabilidade e o resultado é apresentado em um montante único (Resultado de Operação Descontinuada). Em relação ao balanço patrimonial, as informações relativas a Tenda são apresentadas em linhas únicas, tanto no ativo como no passivo.

RESULTADOS FINANCEIROS

- A geração de caixa operacional atingiu R\$95,5 milhões no 1T17, com uma geração líquida de R\$33,2 milhões no ano.
- A receita líquida do primeiro trimestre de 2017, reconhecida pelo método “PoC”, somou R\$136,5 milhões, uma redução de 20,1% na comparação anual, e de 48,2% ante o 4T16.
- O resultado bruto ajustado foi de R\$20,8 milhões no 1T17, comparado ao resultado bruto de R\$54,7 milhões do 4T16 e de R\$36,0 milhões do ano anterior. Dentro do mesmo critério, a margem bruta ajustada alcançou 15,2% ante margem bruta ajustada negativa do 4T16, e de 21,0% na comparação anual.
- O EBITDA ajustado foi negativo em R\$47,3 milhões no 1T17, superior ao EBITDA negativo de R\$160,2 milhões do 4T16 e inferior ao EBITDA negativo de R\$12,2 milhões do 1T16.
- O resultado líquido, excluindo-se a equivalência de AUSA e os efeitos da transação de Tenda, foi negativo em R\$126,1 milhões no 1T17 ante o prejuízo líquido de R\$134,1 milhões do 4T16 e de R\$64,1 milhões na comparação anual.

RESULTADOS OPERACIONAIS

- As vendas consolidadas sobre oferta (VSO) atingiram 6,7% no 1T17, ante 16,8% no 4T16 e 3,3% na comparação anual. Nos últimos 12 meses a Gafisa reportou VSO de 34,5%.
- O estoque consolidado a valor de mercado reduziu 7,1% relação ao 4T16, totalizando R\$1,6 bilhão.
- As vendas contratadas líquidas no 1T17 totalizaram R\$117,4 milhões, acréscimo de 75,6% na comparação com os R\$66,8 milhões de vendas contratadas líquidas do 1T16.
- Ao longo do 1T17, a Companhia entregou 3 projetos/fases, totalizando 610 unidades, representando um VGV total de R\$265,1 milhões.

EVENTOS RECENTES

CONCLUSÃO DO PROCESSO DE SEPARAÇÃO ENTRE GAFISA E TENDA

A Companhia havia iniciado em 2014 o processo de separação de suas unidades de negócio Gafisa e Tenda. No último trimestre de 2016, a Gafisa deu início a um processo de oferta secundária de ações da Tenda, que acabou não se materializando em função do turbulento momento de mercado, e culminou na alienação de até 30% das ações da Tenda para o fundo de Private Equity Jaguar Growth Asset Management, LLC, ao preço de R\$8,13 por ação. Nesse contexto, os acionistas de Gafisa, via exercício de direito de preferência, tiveram em março último, a oportunidade de adquirir até 50% das ações da Tenda, incluindo 20% adicionais em relação à oferta da Jaguar.

Como parte do acordo realizado com a Jaguar, a Gafisa, como acionista de Tenda, aprovou em 14 de dezembro de 2016 redução de capital de R\$100,0 milhões, sem cancelamento de ações e com restituição do valor total à Gafisa, metade a ser pago até 31 de dezembro de 2018 e o saldo remanescente até 31 de dezembro de 2019, com possibilidade de antecipação em função da performance de caixa, totalizando assim, no contexto da transação, um potencial recebimento de caixa para Gafisa de R\$319,6 milhões.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Em março último, a Gafisa ofereceu a seus acionistas o direito de preferência para a aquisição na proporção de suas respectivas participações, de até 50% do capital social da Tenda, pelo preço de R\$8,13 por ação. Fizeram jus ao direito de preferência aqueles que eram acionistas da Companhia em 16 de março de 2017 (após o fechamento do pregão).

Com a venda da totalidade dos direitos de preferência, a Gafisa incorporou um total de R\$219,6 milhões na forma de novos recursos disponíveis para a Companhia. As ações de Tenda, referentes à subscrição do direito de preferência, foram entregues aos acionistas no último dia 04 de maio de 2017, data do início das negociações da Tenda na BM&FBovespa.

REDUÇÃO DE CAPITAL

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de fevereiro de 2017, os acionistas da Gafisa aprovaram a redução de capital da Gafisa – por meio do qual foi entregue aos acionistas da Gafisa uma ação ordinária de Tenda para cada ação ordinária de Gafisa de sua titularidade, excluídas as ações em tesouraria, o que correspondeu a 50% das ações da Tenda. Vale ressaltar que, em consonância com a legislação em vigor, a redução de capital, após respeitar o prazo de 60 dias para oposição de credores, foi confirmada em 24 de abril, e informada ao mercado via Comunicado ao Mercado. Assim, os acionistas detentores de Gafisa em sua custódia na data de 27 de abril de 2017 (após o fechamento do pregão), receberam as ações correspondentes de Tenda, também no último dia 04 de maio.

RESULTADOS OPERACIONAIS

Lançamentos e Vendas Contratadas

A Gafisa iniciou suas operações em 2017, com dedicação e concentração de esforços no processo de vendas de unidades em estoque. Assim, não iniciamos o desenvolvimento de nenhum novo empreendimento no 1T17. Apesar dos projetos estarem aprovados e disponíveis para lançamento, a Companhia optou por seguir uma postura mais conservadora diante do atual cenário macroeconômico e também devido ao efeito sazonal do período.

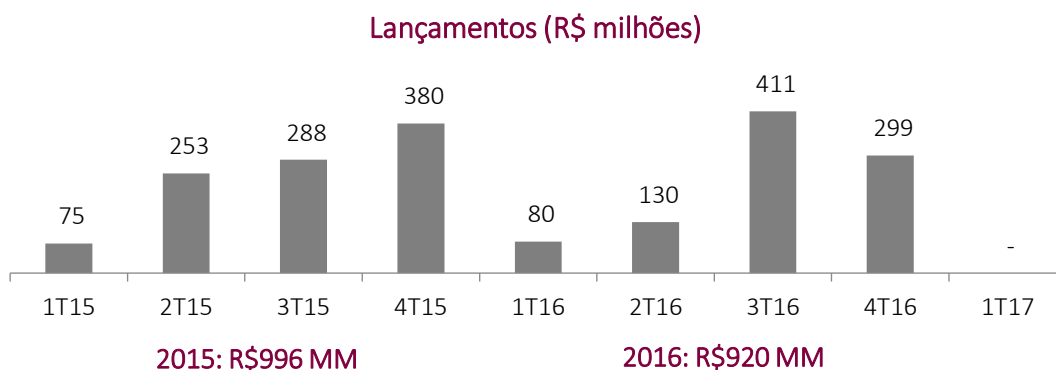


Tabela 1. Lançamentos e Vendas Gafisa (R\$ mil)

	1T17	4T16	T/T (%)	1T16	A/A (%)
Lançamentos	-	299.417	-	80.104	-
Vendas Contratadas Líquidas	117.398	355.771	-67%	66.842	76%
Velocidade de Vendas (VSO)	6,7%	16,8%	-1.010 bps	3,3%	340 bps

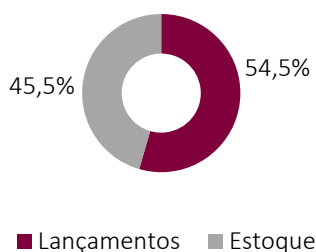
VENDAS CONTRATADAS GAFISA

As vendas brutas do primeiro trimestre totalizaram R\$235,6 milhões, com os distratos alcançando R\$118,2 milhões, totalizando assim R\$117,4 milhões em vendas contratadas líquidas, aumento de 75,6% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

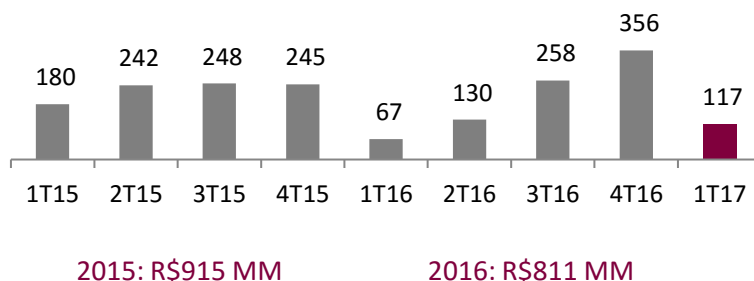
Nesse 1T17, a Companhia concentrou seus esforços na venda das unidades remanescentes. Como resultado, aproximadamente 54% das vendas líquidas do período foram referentes a projetos lançados até o final do ano de 2014, permitindo assim uma evolução no perfil do estoque do segmento. Os distratos, por sua vez, se concentraram nas unidades de projetos lançados até 2013, com maior evolução de obra, e consequente impacto no reconhecimento de receita e composição da margem.

No trimestre, a VSO de Gafisa alcançou 6,7%, em comparação aos 3,3% no ano anterior, e 16,8% no 4T16. Das 245 unidades do segmento Gafisa que foram distratadas e retornaram ao estoque ao longo do trimestre, 46,9% ou 115 unidades, foram revendidas no mesmo período.

Breakdown Vendas Líquidas (%)

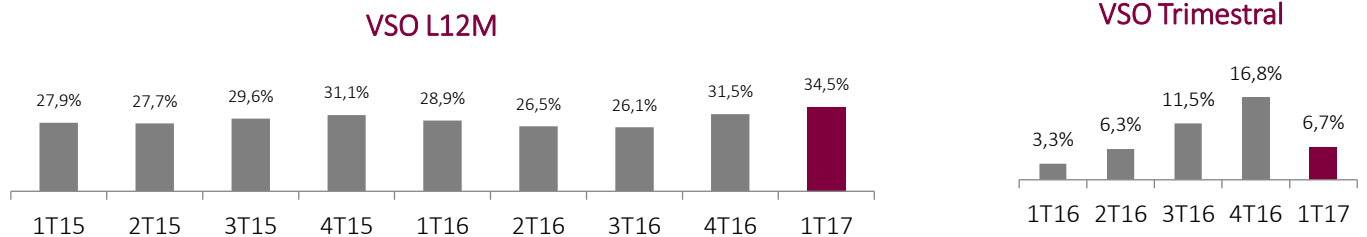


Vendas Contratadas Líquidas (R\$ MM)

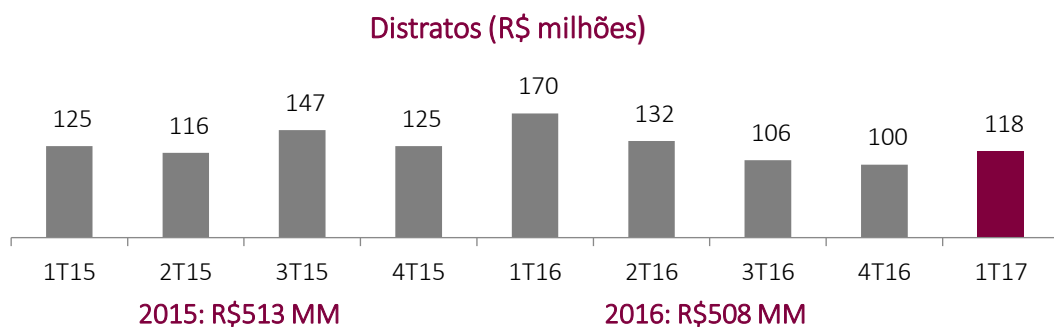


Vendas Sobre Oferta (VSO)

A VSO dos últimos doze meses da Companhia alcançou 34,5%, ante 28,9% do ano anterior, reflexo da boa performance de vendas dos lançamentos da segunda metade de 2016. No trimestre, a VSO dobrou em relação ao ano anterior, totalizando 6,7 %, em comparação aos 3,3% do 1T16. A VSO acumulada dos últimos 12 meses, segue apresentando consistente crescimento, mesmo sem o benefício de lançamentos no trimestre, tendo alcançado 34,5% ao final do 1T17.



Distratos



O cenário macroeconômico brasileiro fortemente recessivo, desde 2015, continua impactando diretamente o nível de confiança do consumidor e gerando reflexos no volume de distratos da Companhia. Diante das atuais incertezas, a redução do nível de cancelamentos tem ocorrido em um ritmo bastante conservador. Como reflexo deste cenário, e ressaltando a sazonalidade historicamente verificada no primeiro trimestre, o volume de cancelamentos no 1T17 foi de R\$118,2 milhões, o menor nível de distratos para um início de ano desde 2014.

Esse total de distratos no trimestre representam 245 unidades de Gafisa, das quais 115 unidades, totalizando R\$45,0 milhões (38%), já foram revendidas dentro do mesmo período.

Ao longo dos últimos três anos, a Companhia vem atuando em constantes iniciativas na busca de uma maior qualidade na análise de crédito de suas vendas, de modo a alcançar sempre um menor volume de distratos ao longo do ciclo de construção e entrega. A assertividade do processo de análise de crédito no momento da venda tem gerado grande eficiência no processo de repasse dos clientes de Gafisa, mesmo em um cenário econômico desfavorável. Como exemplo da eficiência deste processo, dos clientes que buscaram repasse no 1T17, somente 9,5% acabaram rejeitados na análise de crédito dos bancos. Ou seja, de 305 unidades que buscaram efetuar seus repasses, apenas 29 não obtiveram sucesso.

ESTOQUE (IMÓVEIS PARA VENDA)

A Gafisa segue dando continuidade às iniciativas de redução de seu nível de estoque. No ano, 45,5% das vendas líquidas corresponderam a projetos lançados até o final de 2015.

O valor de mercado para o estoque apresentou uma redução de 7,1% em relação ao trimestre anterior, e uma redução de 13,3% na comparação anual, totalizando R\$1,6 bilhão, efeito do resultado de vendas do período, além da atualização de preços de alguns projetos em estoque, de maneira a refletir com maior eficiência a atual realidade do mercado.

Tabela 2. Estoque a Valor de Mercado 4T16 x 1T17 (R\$ mil)

	Estoques FP 4T16	Lançamentos	Distratos	Vendas Brutas	Ajustes	Estoques FP 1T17	T/T(%)
São Paulo	1.368.639	-	98.550	(197.787)	4.316	1.273.718	-7,0%
Rio de Janeiro	344.603	-	16.112	(28.733)	(17.860)	314.122	-8,8%
Outros Mercados	46.919	-	3.551	(8.091)	6.049	48.428	3,2%
Total	1.760.161	-	118.213	(235.611)	(7.495)	1.635.268	-7,1%

¹Os ajustes do período são reflexo de atualizações relacionadas ao escopo de projeto, data de lançamento e atualização de preços.

Aproximadamente 54%, ou R\$880,7 milhões do estoque total, está concentrado em projetos que devem ser entregues após o 1T18, não implicando em aumento imediato do volume de unidades concluídas que, por sua vez, totalizou R\$588,4 milhões ao final do 1T17, ou 36% do total.

Desse estoque total concluído, 57,9% são projetos comerciais, em função tanto do alto volume de entregas ao longo dos últimos 24 meses, como também do atual momento de baixa liquidez para o mercado de empreendimentos comerciais.

O estoque de projetos fora dos mercados estratégicos, atualmente composto exclusivamente por unidades concluídas, representa R\$46,9 milhões ou 2,7% do estoque total, redução de 35,5% na comparação com os R\$72,7 milhões do ano anterior. A Companhia, em função da velocidade de vendas verificada nesses mercados ao longo dos últimos trimestres, acredita que poderá monetizar grande parte do estoque dos mercados não-estratégicos até o início de 2018.

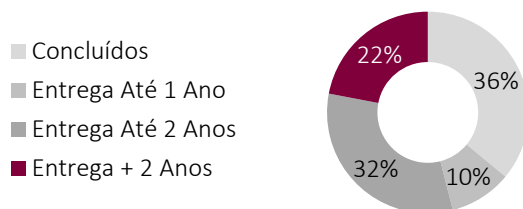
Tabela 3 - Estoque a Valor de Mercado - Status de Obra – POC - (R\$ mil)

	Não Iniciado	Até 30% construído	30% a 70% construído	Mais que 70% construído	Unidades concluídas	Total 1T17
São Paulo	-	33.423	843.394	102.442	293.459	1.272.718
Rio de Janeiro	-	5.349	-	62.243	246.530	314.122
Outros Mercados	-	-	-	-	48.428	48.428
Total	-	38.772	843.394	164.685	588.417	1.635.268

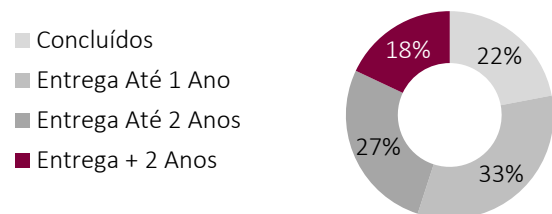
1) O Estoque a valor de mercado considera empreendimentos em sociedade. Este indicador não é comparável ao estoque contábil, devido a implementação de novas práticas contábeis por conta dos CPC's 18, 19 e 36.

Cronograma de Entrega do Estoque

Estoque 1T17



Estoque 1T16



Banco de Terrenos

O landbank da Companhia, com VGV estimado em R\$4,8 bilhões, representa 38 projetos/fases potenciais, sendo 62% destes em São Paulo, e os 38% restantes no Rio de Janeiro, equivalendo a aproximadamente 10,9 mil unidades. O total de terrenos adquiridos por meio de permutas é da ordem de 59%, sendo a maior parte deles localizados no Rio de Janeiro.

Tabela 4 - Banco de Terrenos (R\$ Mil)

	VGV (% Gafisa)	% Permuta Total	% Permuta Unidades	% Permuta Financeiro	Unidades Potencial (% Gafisa)	Unidades Potencial (100%)
São Paulo	3.019.766	48,8%	48,8%	0,0%	6.811	7.888
Rio de Janeiro	1.783.749	72,5%	72,5%	0,0%	2.535	3.021
Total	4.803.515	59,3%	59,3%	0,0%	9.346	10.909

1) O percentual de permuta é aferido ante o custo histórico de aquisição do terreno.

2) Unidades potenciais são líquidas de permuta e se referem à participação de Gafisa e/ou de seus parceiros no empreendimento.

Tabela 5 - Movimentação do Banco de Terrenos (4T16 x 1T17 - R\$ Mil)

	Landbank Inicial	Aquisição de Terrenos	Laçamentos	Distratos	Ajustes	Landbank Final
São Paulo	3.019.766	-	-	-	-	3.019.766
Rio de Janeiro	1.819.493	-	-	-	(35.744)	1.783.749
Total	4.839.259	-	-	-	(35.744)	4.803.515

Nesse 1T17, a Companhia não adquiriu novos terrenos. Os ajustes do período são reflexos de atualizações relacionadas ao escopo dos projetos, data prevista de lançamento e demais atualizações do landbank no período.

Gafisa Vendas

A Gafisa Vendas, unidade independente de vendas da Companhia com atuação nos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro, foi responsável por 59% das vendas brutas realizadas no 1T17. Atualmente, a Gafisa Vendas possui equipe dedicada de 435 consultores altamente treinados, aliada à força de vendas online.

Projetos Entregues

No 1T17, foram entregues projetos com 610 unidades, representando R\$265,1 milhões em VGV. Atualmente, a Gafisa conta com 17 projetos sob gestão própria em obras, respeitando em sua totalidade o cronograma de entrega previsto no plano de negócios da Companhia.

Repasses

Ao longo dos últimos anos, a Companhia vem tomando medidas no sentido de aperfeiçoar e melhorar a performance de seu processo de recebimento/repasso, buscando um melhor desempenho no retorno do capital empregado. Atualmente, nossa diretriz é transferir 90% das unidades elegíveis em até 90 dias após a entrega do empreendimento. Como efeito dessa política, o VGV repassado nesse 1T17 alcançou R\$101,7 milhões.

Tabela 6 – Projetos Entregues

	1T17	4T16	T/T (%)	1T16	A/A (%)
VGV Repassado¹	101.744	136.608	-26%	110.023	-8%
Projetos Entregues	3	3	-	2	50%
Unidades Entregues	610	416	47%	191	219%
VGV Entregue²	265.058	292.376	-9%	104.842	153%

1) VGV repassado refere-se a efetiva entrada de caixa das unidades repassadas as instituições financeiras;

2) VGV = Valor geral de venda das unidades.

RESULTADOS FINANCEIROS

Receita

A receita líquida no 1T17 totalizou R\$136,5 milhões, uma redução de 20,1% na comparação anual, e de 48,2% ante o 4T16. O nível de receita do 1T17 foi impactado pelo mix de vendas líquidas do período, com maior concentração de vendas de produtos mais recentes e com menor evolução de obra, e consequentemente menor capacidade de recebimento e por um maior volume de provisão para distratos, com efeito redutor de R\$4,1 milhões na receita bruta.

Nesse trimestre, 100% das receitas foram provenientes dos projetos localizados em SP e RJ. A tabela abaixo apresenta maiores detalhes.

Tabela 7 - Reconhecimento de Receita (R\$ Mil)

Lançamentos	1T17				1T16			
	Vendas Contratadas	% Vendas	Receita	% Receita	Vendas Contratadas	% Vendas	Receita	% Receita
2016	21.280	18%	12.511	9%	8.187	12%	-	-
2015	33.268	28%	43.752	32%	48.099	72%	29.218	17%
2014	43.737	37%	58.999	43%	19.578	29%	70.682	41%
2013	14.002	12%	16.185	12%	27.252	41%	54.485	32%
≤ 2012	5.511	4%	5.092	4%	(36.274)	-54%	16.598	10%
Total	117.398	100%	136.538	100%	66.842	100%	170.982	100%
SP + RJ	112.858	96%	137.841	101%	59.240	89%	168.668	99%
Outros Mercados	4.540	4%	(1.302)	-1%	7.602	11%	2.314	1%

Lucro & Margem Bruta

O resultado bruto ajustado da Gafisa no 1T17 foi de R\$20,8 milhões, inferior na comparação com o resultado bruto de R\$54,7 milhões do 4T16 e de R\$36,0 milhões do ano anterior. Nesse início de ano, os principais efeitos no resultado bruto foram: (i) menor volume de receita em função do mix de vendas; (ii) ainda alto volume de cancelamentos, reflexo do cenário econômico; (iii) maior nível de provisão para distratos, com efeito líquido de R\$4,1 milhões; e (iv) ainda fraco ambiente de mercado, com reflexos no patamar de preços e volume de vendas.

Além dos pontos acima citados, a margem bruta do 1T17 também reflete o efeito contábil da maior apropriação do custo financeiro dos projetos recém-lançados (2S16) e com boa velocidade de vendas, cuja baixa de cláusula tenha ocorrido no período. Tal efeito é resultado da dinâmica de reconhecimento dos custos financeiros de acordo com o percentual vendido, e não de acordo com o andamento de obra (POC).

Excluindo os efeitos financeiros, a margem bruta ajustada foi de 15,2% nesse trimestre ante 20,7% no 4T16 e 21,0% no ano anterior.

Abaixo seguem maiores detalhes quanto à composição da margem bruta de Gafisa neste 1T17.

Tabela 8 – Margem Bruta (R\$ Mil)

	1T17	4T16	T/T (%)	1T16	A/A (%)
Receita Líquida	136.539	263.817	-48%	170.982	-20%
Resultado Bruto	(17.167)	(144.018)	-88%	3.456	-597%
<i>Margem Bruta</i>	-12,6%	-54,6%	4.200 bps	2,0%	-1.460 bps
(-) Custos Financeiros	37.975	38.792	-2%	32.523	17%
Resultado Bruto Ajustado ⁽¹⁾	20.808	(105.228)	-120%	35.979	-42%
<i>Margem Bruta Ajustada ⁽¹⁾</i>	15,2%	-39,9%	5.510 bps	21,0%	-580 bps
(-) Ajuste estoque e banco de terrenos ⁽²⁾	-	159.931	-	-	-
Resultado Bruto Ajustado Recorrente ^{(1) (2)}	20.808	54.703	-62%	35.979	-42%
<i>Margem Bruta Ajustada Recorrente ^{(1) (2)}</i>	15,2%	20,7%	-550 bps	21,0%	-580 bps

1) Ajustado por juros capitalizados.

2) Ajustes de precificação de unidades em estoque, em resposta ao atual patamar de preços do mercado, e no resultado da atualização do valor de mercado em alguns lotes de nosso banco de terrenos.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A)

Durante o 1T17, as despesas com vendas, gerais e administrativas atingiram R\$46,4 milhões, uma redução de 29,4% ante o 4T16, e um incremento de 6,1% na comparação anual.

Em relação às despesas com vendas, verificamos uma redução de 42,7% ante o 4T16, e um aumento de 13,8% na comparação anual, explicado pelo maior volume de vendas no período, além do atual momento de mercado, que requer maior investimento em marketing e vendas.

No tocante às despesas gerais e administrativas, a Companhia registrou R\$27,4 milhões nesse trimestre, uma redução de 15,8% na comparação trimestral e estável ante o 1T16.

Vale ressaltar que ao longo dos dois últimos trimestres a Companhia realizou um esforço na adequação de sua estrutura de pessoal à atual conjuntura de mercado. Por conta de despesas relacionadas à rescisão, o benefício pleno de tal ajuste começara a ser verificado a partir do segundo semestre de 2017.

O maior equilíbrio no nível de despesas com vendas, gerais e administrativas reflete o compromisso da Companhia com a busca de maior eficiência operacional, permitindo um nível de custos e despesas adequado. A Companhia seguirá atuando na busca desse equilíbrio, e confia no recente redesenho de sua estrutura operacional, para atender com maior eficiência e velocidade o novo ciclo de desenvolvimento do mercado.

Tabela 9 – Despesas VGA (R\$ Mil)

	1T17	4T16	T/T (%)	1T16	A/A (%)
Despesas com Vendas	(19.056)	(33.254)	-43%	(16.746)	14%
Despesas Gerais e Administrativas	(27.369)	(32.515)	-16%	(27.002)	1%
Total de Despesas VGA	(46.425)	(65.769)	-29%	(43.748)	6%
Lançamentos	-	299.417	-	80.104	-
Vendas Contratadas Líquidas	117.398	355.771	-67%	66.842	76%
Receita Líquida	136.539	263.817	-48%	170.982	-20%

A linha de Outras Receitas/Despesas Operacionais foi de R\$19,7 milhões no 1T17, inferior aos R\$30,9 milhões do trimestre anterior. O forte volume de entregas ao longo dos últimos 4 anos, incluindo os projetos atrasados em outros mercados, foram determinantes para o aumento do nível de contingências.

A Companhia segue em busca de um maior nível de assertividade e mitigação dos riscos dos impactos relacionados ao potencial volume de contingências. Atualmente, em linha com o posicionamento estratégico estabelecido, com operações somente nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, e aliado ao aperfeiçoamento de seus processos operacionais, a Companhia vislumbra uma redução no volume de processos judiciais ao longo dos próximos anos, e a consequente diminuição do volume de despesas relacionadas às contingências.

Seguem abaixo maiores detalhes quanto à composição dessa despesa.

Tabela 10 – Outras Receitas/Despesas Operacionais (R\$ Mil)

	1T17	4T16	T/T (%)	1T16	A/A (%)
Despesas com Demandas Judiciais	(16.736)	(26.255)	-36%	(15.804)	6%
Outras	(2.966)	(4.683)	-37%	1.228	-342%
Total	(19.702)	(30.938)	-36%	(14.576)	35%

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado foi negativo em R\$47,3 milhões no trimestre, performance superior ao EBITDA negativo de R\$160,2 milhões do 4T16 e inferior ao EBITDA negativo de R\$12,2 milhões na comparação anual.

O EBITDA ajustado do 1T17 foi impactado principalmente pelos seguintes fatores: (i) menor nível de recebimento por conta do mix de vendas; e (ii) menor resultado bruto no trimestre, efeito do atual momento de mercado.

Ressaltamos que o EBITDA ajustado de Gafisa não considera o impacto do resultado da operação descontinuada (Tenda) e o efeito da equivalência de Alphaville.

Tabela 11 – EBITDA Ajustado (R\$ Mil)

	1T17	4T16	T/T (%)	1T16	A/A (%)
Resultado Líquido	(49.977)	(999.308)	-95%	(53.227)	-7%
<i>Resultado Operação Descontinuada ⁽¹⁾</i>	<i>107.720</i>	<i>(683.360)</i>	-	-	-
<i>Ajuste estoque e banco de terrenos ⁽²⁾</i>	<i>-</i>	<i>(159.931)</i>	-	-	-
Resultado Líquido Ajustado ^{(1) (2)}	(157.117)	(156.017)	16%	(53.227)	195%
(+) Resultado Financeiro	28.560	15.582	83%	1.108	2.478%
(+) IR / CSLL	1.346	67.785	-98%	5.990	-78%
(+) Depreciação e Amortização	8.708	10.560	-18%	9.508	-8%
(+) Capitalização de Juros	37.975	38.792	-2%	32.523	17%
(+) Despesas com SOP	2.128	1.313	62%	1.891	13%
(+) Participação dos Minoritários	50	(171)	-129%	876	-94%
(-) Efeito do Resultado de AUSA	31.024	21.892	42%	(10.880)	-385%
EBITDA Ajustado Recorrente ⁽³⁾	(47.326)	(264)	-70%	(12.211)	288%
<i>(+) Ajuste estoque e banco de terrenos ⁽²⁾</i>	<i>-</i>	<i>(159.931)</i>	-	-	-
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	(47.326)	(160.195)	-921%	(12.211)	288%
Receita Líquida	136.539	263.817	-48%	170.982	-20%
<i>Margem EBITDA Ajustada Recorrente</i>	<i>-34,7%</i>	<i>-0,1%</i>	<i>2.606 bps</i>	<i>-7,1%</i>	<i>-2.752 bps</i>
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	<i>-34,7%</i>	<i>-60,7%</i>	<i>-2.606 bps</i>	<i>-7,1%</i>	<i>-2.752 bps</i>

1) Operação de alienação das ações de Tenda;

2) Ajustes de precificação de unidades em estoque, em resposta ao atual patamar de preços do mercado, e no resultado da atualização do valor de mercado em alguns lotes de nosso banco de terrenos;

3) Ajustado pelas notas 1 e 2, por despesas com plano de opções (não-caixa), minoritários. O EBITDA não considera a equivalência de Alphaville;

4) Ajustado por despesas com plano de opções (não-caixa), minoritários. O EBITDA não considera a equivalência de Alphaville.

Depreciação e Amortização

Depreciação e amortização alcançaram R\$8,7 milhões no 1T17, redução de 17,5% ante o 4T16 e de 8,4% na comparação anual, efeito do menor volume de operações no período.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro líquido no 1T17 foi negativo em R\$28,6 milhões, comparado ao resultado líquido negativo de R\$15,6 milhões no 4T16, e de R\$1,1 milhão no ano anterior. As receitas financeiras apresentaram redução de 52,7% na comparação anual, totalizando R\$7,9 milhões, reflexo de um menor saldo de disponibilidades no período. As despesas financeiras, por sua vez, alcançaram R\$36,4 milhões, em comparação aos R\$17,7 milhões do 1T16, resultado do efeito contábil da incorporação do saldo de juros como principal, por conta da repactuação de dívidas de SFH ao longo dos últimos meses.

Impostos

No 1T17, imposto de renda, contribuição social e impostos diferidos totalizaram uma despesa de R\$1,3 milhão, inferior ao 4T16 que havia sido impactado em R\$90,3 milhões pela reversão de créditos tributários constituídos anteriormente, em função do impacto do resultado da operação descontinuada (Tenda). Na comparação anual, a despesa com IR & CSLL apresentou redução de 80,6%, refletindo o atual ciclo operacional da Companhia.

Resultado Líquido

A Companhia encerrou o 1T17 com prejuízo líquido de R\$126,1 milhões, excluindo-se a equivalência de Alphaville e os efeitos relacionados a transação de Tenda, inferior ao prejuízo líquido de R\$134,1 milhões do 4T16, e superior ao resultado líquido negativo de R\$64,1 milhões na comparação anual.

O resultado líquido do período foi impactado pelos seguintes fatores: (i) maior nível de distratos, efeito do ambiente econômico recessivo; (ii) menor nível de receiptamento em face ao mix de vendas, implicando em uma menor capacidade de diluição da estrutura de custos e despesas; e (ii) efeito negativo no resultado financeiro, por conta do impacto contábil na repactuação de algumas dívidas de SFH.

Tabela 12 – Resultado Líquido (R\$ Mil)

	1T17	4T16	T/T (%)	1T16	A/A (%)
Receita Líquida	136.539	263.817	-48%	170.982	-20%
Resultado Bruto	(17.167)	(144.018)	-88%	3.456	-597%
Margem Bruta	-12,6%	-54,6%	4.200 bps	2,0%	-1.460 bps
Ajuste estoque e banco de terrenos ⁽¹⁾	-	(159.931)	-	-	-
Resultado Bruto Ajustado Recorrente ⁽²⁾	20.808	54.703	-120%	35.979	-42%
Margem Bruta Ajustada Recorrente ⁽²⁾	15,2%	20,7%	-550 bps	21%	-580 bps
EBITDA Ajustado Recorrente ⁽³⁾	(47.326)	(264)	-17827%	(12.211)	288%
Margem EBITDA Ajustada Recorrente	-34,7%	-0,1%	-3.460 bps	-7,1%	-2.760 bps
Resultado Operação Descontinuada ⁽⁴⁾	107.720	(683.360)	-	-	-
Resultado Líquido Ajustado Recorrente ⁽⁵⁾	(157.117)	(156.017)	1%	(53.227)	195%
(-) Equivalência de Alphaville	(31.024)	(21.892)	42%	10.880	-385%
Resultado Líquido Ajustado (ex-AUSA)	(126.093)	(134.125)	-6%	(64.107)	97%

1) Ajustes de precificação de unidades em estoque, em resposta ao atual patamar de preços do mercado, e no resultado da atualização do valor de mercado em alguns lotes de nosso banco de terrenos;

2) Ajustado pela nota 1 e por juros capitalizados;

3) Ajustado pelas notas 1 e 2, por despesas com plano de opções (não-caixa), minoritários. O EBITDA não considera a equivalência de Alphaville;

4) Operação de alienação de ações de Tenda;

5) Ajustado pelas notas 1 e 4.

Receitas e Resultados a Apropriar

O saldo de resultados a apropriar sob o método PoC encerrou o 1T17 em R\$177,8 milhões. A margem a reconhecer de Gafisa ficou em 36,3% nesse trimestre, em comparação com a margem de 37,4% do ano anterior.

Vale destacar a retomada da receita de exercícios futuros nos últimos trimestres, impactada nesse 1T17 pela ausência de lançamentos e pela sazonalidade do período nas vendas, mas refletindo a boa performance de vendas dos lançamentos do final de 2016, sinalizando uma perspectiva operacional positiva.

Tabela 13 - Resultados a Apropriar (REF) (R\$ Mil)

	1T17	4T16	T/T (%)	1T16	A/A (%)
Receitas a Apropriar	490.329	505.591	-3%	427.365	15%
Custo das unidades vendidas a Apropriar	(312.503)	(315.061)	-1%	(267.395)	17%
Resultado a Apropriar	177.826	190.030	-7%	159.970	11%
<i>Margem a Apropriar</i>	36,3%	37,7%	-140 bps	37,4%	-110 bps

1) Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3,65%, e sem impacto do método AVP segundo Lei 11.638.

2) Resultados a apropriar contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

Destacamos que, conforme Fato Relevante de 14 de dezembro de 2016, informando a assinatura de contrato para alienação de até 30% das ações de emissão de Tenda, e em linha com o CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Resultado de Operação Descontinuada, as informações financeiras deste relatório refletem os efeitos da divulgação como operação descontinuada relativo a Tenda. No caso de DRE, os resultados de 31 de março de 2016 também foram reapresentados para fins de comparabilidade e o resultado é apresentado em um montante único (Resultado de Operação Descontinuada). Em relação ao balanço patrimonial, as informações relativas a Tenda são apresentadas em linhas únicas, tanto no ativo como no passivo.

BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários

Em 31 de março de 2017, o saldo de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários atingiu R\$236,9 milhões, 6,4% inferior à posição de 31 de dezembro de 2016.

Recebíveis

No encerramento do 1T17, o saldo total de recebíveis atingiu R\$1,4 bilhão, apresentando uma redução de 15,3% com relação ao R\$1,7 bilhão do 1T16, considerando apenas os saldos de Gafisa.

Atualmente, a Companhia conta com aproximadamente R\$444,7 milhões em contas a receber de unidades já concluídas.

Tabela 14 – Recebíveis Totais (R\$ Mil)

	1T17	4T16	T/T (%)	1T16	A/A (%)
Recebíveis de Incorp. – Fora Balanço	508.904	525.159	-3%	443.555	15%
Recebíveis PoC - CP (Balanço)	665.071	722.640	-1%	899.525	-21%
Recebíveis PoC - LP (Balanço)	241.563	271.322	-11%	328.097	-26%
Total	1.415.538	1.519.121	-4%	1.671.177	-12%

Notas: CP – Curto Prazo | LP- Longo Prazo | PoC – Método do Percentual de Conclusão.

Recebíveis de incorporação: contabiliza os recebíveis ainda não reconhecidos pelo método PoC e BRGAAP.

Recebíveis PoC: contabiliza recebíveis já reconhecidos pelo método PoC e BRGAAP.

Geração de Caixa

A geração de caixa operacional totalizou R\$95,5 milhões no 1T17, efeito do: (i) maior nível de arrecadação relacionado às vendas do trimestre; (ii) menor desembolso financeiro com o desenvolvimento do banco de terrenos; e (iii) menor volume de obras e maior eficiência no processo construtivo, acarretando em menor desembolso de caixa. A boa performance de caixa operacional resultou em uma forte geração de caixa líquido de R\$33,2 milhões nesse 1T17.

Tabela 15 – Geração de Caixa (R\$ Mil)

	4T16	1T17
Disponibilidades ²	253.180	236.934
Varição das Disponibilidades ² (1)	(102.210)	(16.246)
Dívida Total + Obrigação com Investidores	1.638.804	1.589.312
Var. da Dívida Total + Obrig. com Investidores (2)	(214.951)	(49.492)
Outros Investimentos	237.109	237.109
Varição Outros Investimentos (3)	17.654	-
Geração de Caixa no Período (1) - (2) + (3)	130.396	33.246
Geração Acumulada de Caixa Final	70.044	33.246

1) Os dados do 4T16 são referentes apenas ao saldo final do período, de forma a auxiliar a conciliação da variação de saldos de 2016.

2) Caixa e equivalentes de caixa, e títulos e valores mobiliários.

Liquidez

Ao final de março de 2017, a relação Dívida Líquida / Patrimônio Líquido foi de 86,6%, comparada aos 71,8% do trimestre anterior, refletindo a destinação de Tenda para Ativo Mantido para Venda, e impacto adicional no Patrimônio Líquido nesse 1T17 devido a conclusão do processo de separação (Gafisa e Tenda). Excluindo-se os financiamentos de projetos, a relação Dívida Líquida / Patrimônio Líquido apresentou uma razão de 4,5%.

Nesse 1T17, o endividamento bruto atingiu R\$1,6 bilhão, estável em relação ao trimestre anterior e redução de 28,0% na comparação anual. Ainda nesse trimestre, a Companhia efetuou o pagamento de R\$151,0 milhões em dívidas, sendo R\$132,2 milhões em dívidas de projeto e os outros R\$18,8 milhões em dívidas corporativas. No mesmo período, ocorreram liberações de R\$92,5 milhões, permitindo uma amortização líquida de R\$58,5 milhões.

Tabela 16 – Dívida e Obrigações com Investidores (R\$ Mil)

	1T17*	4T16*	T/T (%)	1T16	A/A (%)
Debêntures - FGTS (A)	311.202	302.363	3%	672.793	-54%
Debêntures – Capital de Giro (B)	140.485	148.905	-6%	186.295	-25%
Financiamento de Projeto SFH – (C)	970.370	1.022.038	-5%	1.187.049	-18%
Capital de Giro (D)	165.256	164.261	1%	154.495	37%
Total (A)+(B)+(C)+(D) = (E)	1.587.313	1.637.567	-3%	2.200.632	-28%
Obrigações com Investidores (F)	1.999	1.237	62%	6.482	-69%
Dívida Total (E)+(F) = (G)	1.589.312	1.638.804	-3%	2.207.114	-28%
Caixa e Disponibilidades ¹ (H)	236.934	253.180	-6%	792.076	-70%
Dívida Líquida (G)-(H) = (I)	1.352.378	1.385.624	-2%	1.415.038	-4%
Patrimônio Líquido + Minoritários (J)	1.562.141	1.930.453	-19%	3.046.284	-49%
(Dívida Líquida) / (PL) (I)/(J) = (K)	86,6%	71,8%	1.479 bps	46,5%	4.012 bps
(Dív Líq – Finan. Proj.) / PL (I)-((A)+(C))/(J) = (L)	4,0%	3,2%	80 bps	-14,6%	1.860 bps

*Considera apenas Gafisa.

1)Caixa e equivalentes de caixa, e títulos e valores mobiliários.

A Companhia encerrou o 1T17 com R\$987,5 milhões de endividamento total no curto prazo. Vale ressaltar, no entanto, que 80,6% deste volume está relacionado a dívidas atreladas aos projetos da Companhia. Atualmente, o custo médio da dívida consolidada é de 12,90% a.a., ou 115,93% do CDI.

Tabela 17 – Vencimento da Dívida

(R\$ mil)	Custo médio (a.a.)	Total	Até Dez/17	Até Dez/18	Até Dez/19	Até Dez/20	Após Dez/20
Debêntures - FGTS (A)	TR + 10,38%	311.202	311.202	-	-	-	-
Debêntures – Capital de giro (B)	CDI + 1,90% / IPCA + 8,22%	140.485	24.115	94.752	21.618	-	-
Financiamento a projeto SFH (C)	TR + 8,33% - 14% / 120,0% - 129,0% CDI	970.370	560.735	283.257	103.111	21.492	1.775
Capital de giro (D)	CDI + 3,00% / CDI + 0,59% / 125,0% CDI	165.256	89.417	50.056	25.783	-	-
Total (A)+(B)+(C)+(D) = (E)		1.587.313	985.469	428.065	150.512	21.492	1.775
Obrigações com investidores (F)	CDI + 0,59%	1.999	1.999	-	-	-	-
Dívida Total (E)+(F) = (G)		1.589.312	987.468	428.065	150.512	21.492	1.775
% Vencimento total por Período		-	62,1%	26,9%	9,5%	1,4%	0,1%
Vencimento de dívida de projeto como % da dívida total ((A)+(C))/ (G)		-	88,3%	28,7%	10,4%	2,2%	0,2%
Vencimento de dívida corporativa como % da dívida total ((B)+(D) + (F))/ (G)		-	11,7%	33,8%	31,5%	46,7%	0,0%
Relação Dívida Corporativa / Crédito Imobiliário		19,4% / 80,6%					

IMPACTOS DA TRANSAÇÃO DE TENDA

Resumo

A Companhia havia iniciado em 2014 o processo de separação de suas unidades de negócio Gafisa e Tenda. No último trimestre de 2016, a Gafisa deu início a um processo de oferta secundária de ações da Tenda, que acabou não se materializando em função do turbulento momento de mercado, e culminou na alienação de até 30% das ações da Tenda para o fundo de Private Equity Jaguar Growth Asset Management, LLC, ao preço de R\$8,13 por ação. Nesse contexto, os acionistas de Gafisa, via exercício de direito de preferência, tiveram em março último, a oportunidade de adquirir até 50% das ações da Tenda, incluindo 20% adicionais em relação à oferta da Jaguar.

Como parte do acordo realizado com a Jaguar, a Gafisa, como acionista de Tenda, aprovou em 14 de dezembro de 2016 redução de capital de R\$100,0 milhões, sem cancelamento de ações e com restituição do valor total à Gafisa, metade a ser pago até 31 de dezembro de 2018 e o saldo remanescente até 31 de dezembro de 2019, com possibilidade de antecipação em função da performance de caixa, totalizando assim, no contexto da transação, um potencial recebimento de caixa para Gafisa de R\$319,6 milhões.

Em função do exposto, e em acordo com a legislação e práticas contábeis vigentes, a celebração de tal contrato vicejou impactos contábeis no 4T16 e 1T17, conforme destacamos abaixo:

Tabelas 18 e 19. Principais Impactos 4T16 e 1T17 (R\$ mil)

Efeitos no Resultado	4T16	1T17
<i>Impairment Operação Desc.</i>	(610.105)	215.440
Resultado Tenda	17.065	18.940
Reversão Imposto Ativo Diferido	(90.320)	-
<i>Resultado Operação Desc.</i>	(683.360)	107.720
Resultado Ex-Operação Desc.	(315.948)	(157.067)

Efeitos no Balanço	4T16	1T17
Dívida bruta	1.638.804	1.589.312
Caixa	253.180	236.934
Dívida Líquida	1.385.624	1.352.378
Patrimônio Líquido + Min.	1.930.453	1.562.141
Dívida Líquida / PL	71,8%	86,6%

Resultado após efeitos da transação

No trimestre passado, o resultado financeiro da Gafisa já havia sido impactado pelos efeitos contábeis gerados pela celebração do contrato de compra e venda com a Jaguar Growth Asset Management, LLC. O efeito total alcançou R\$680,2 milhões, e foi composto pelos seguintes fatores: (i) *impairment* de R\$610,1 milhões determinado pelo preço por ação da Tenda (R\$8,13) referenciado no contrato de compra e venda, e; (ii) reversão de R\$90,3 milhões na forma de créditos tributários; além de efeitos adicionais de eliminação entre contas na consolidação (R\$3,1 milhões).

Nesse 1T17, ocorreu um impacto adicional devido a reavaliação do valor justo da Tenda, com impacto positivo de R\$107,7 milhões (Resultado das Operações Descontinuadas). Em março último, com

início do período de negociações dos direitos de preferência (GFSA11) relacionados a oferta de 50% das ações da Tenda, fez-se necessário a atualização do preço de referência, inicialmente atribuído (R\$8,13), levando-se em consideração o valor médio (R\$3,99) dos direitos de preferência durante o período de negociação no mercado. Desta feita, o *impairment* relativo ao valor atribuído das ações da Tenda ante o patrimônio líquido, teve de ser reavaliado positivamente em R\$215,4 milhões (R\$12,12 x 54 milhões de ações).

Vale ressaltar que o ajuste que impactou no resultado financeiro da Gafisa nesse 1T17, acaba sendo relativo apenas as 50% das ações de Tenda derivadas da redução de capital, ou R\$107,7 milhões, visto que os 50% restantes (direito de preferência) apresentam efeito nulo por conta da contrapartida estabelecida d venda das ações (direito de preferência) e consequente entrada de caixa, que totalizou R\$219,5 milhões.

Balanco após efeitos da transação

A operação de alienação das ações de Tenda, e sua classificação para “Ativo Disponível para Venda”, apresentou efeitos no balanço patrimonial da Gafisa nos últimos dois trimestres (4T16 e 1T17), destacados a seguir: (i) redução do caixa e disponibilidades para R\$236,9 milhões e do endividamento bruto para R\$1,6 bilhão, sendo referentes apenas a Gafisa; e (ii) redução no patrimônio líquido, em R\$219,5 milhões relativos a redução de capital da Gafisa (50% da Tenda), com efeito de distribuição para os acionistas; e adicionais R\$107,7 milhões por conta da reavaliação dos 50% restantes e relativos ao direito de preferência, reduzindo assim o patrimônio líquido da Gafisa para R\$1,9 bilhão no 4T16 e para R\$1,5 bilhão no 1T17. O efeito no patrimônio líquido da Companhia impactou o nível de alavancagem (Dívida Líquida / Patrimônio Líquido), que encerrou o ano (4T16) em 71,8% e o 1T17 em 86,6%. Ressaltamos que tal nível de alavancagem é transitório, dado que com a conclusão da operação no último dia 04 de maio, a Gafisa terá uma entrada de caixa de até R\$319,5 milhões, sendo R\$219,5 milhões imediatamente no 2T17, reduzindo assim seu nível de alavancagem.

São Paulo, 09 de maio de 2017.

A Alphaville Urbanismo SA comunica seus resultados para o primeiro trimestre de 2017.

Resultados Financeiros

No primeiro trimestre de 2017, a receita líquida foi de R\$ 62 milhões, 74% menor que o mesmo trimestre do ano anterior, e o lucro líquido foi de – R\$ 103 milhões.

	1T17	1T16	1T2017 vs. 1T2016
Receita líquida	62	234	-74%
Lucro líquido	- 103	34	n/a
Margem	n/a	15%	

Para maiores informações, entre em contato com o time de RI: ri@alphaville.com.br ou +55 11 3038-7164.

Demonstrações Financeiras Consolidadas

	1T17	4T16	T/T (%)	1T16	A/A (%)
Receita Líquida	136.539	263.817	-48%	170.982	-20%
Custos Operacionais	(153.706)	(407.835)	-62%	(167.526)	-8%
Resultado Bruto	(17.167)	(144.018)	-88%	3.456	-597%
Margem Bruta	-12,6%	-54,6%	4200 bps	2,0%	-1460 bps
Despesas Operacionais	(109.994)	(153.812)	-28%	(54.639)	101%
Despesas com Vendas	(19.056)	(33.254)	-43%	(16.746)	14%
Desp. Gerais e Administrativas	(27.369)	(32.516)	-16%	(27.002)	1%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	(19.702)	(30.938)	-36%	(14.578)	35%
Depreciação e Amortização	(8.708)	(10.560)	-18%	(9.508)	-8%
Equivalência Patrimonial	(35.159)	(46.544)	-24%	13.195	-366%
Resultado Operacional	(127.161)	(297.830)	-57%	(51.183)	148%
Receita Financeira	7.870	9.945	-21%	16.622	-53%
Despesa Financeira	(36.430)	(25.527)	43%	(17.730)	105%
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	(155.721)	(313.412)	-50%	(52.291)	198%
Impostos Diferidos	-	(90.321)	-100%	964	-100%
IR & CSLL	(1.346)	(3.114)	-57%	(6.954)	-81%
Res. Líquido Após IR & CSLL	(157.067)	(406.847)	-61%	(58.281)	169%
Res. Líquido das Op. Continuadas	(157.067)	(406.847)	-61%	(58.281)	169%
Res. Líquido das Op. Descontinuadas	107.720	(592.631)	-	5.930	-
Participações Minoritárias	50	(170)	-129%	876	-94%
Resultado Líquido	(49.397)	(999.308)	-95%	(53.227)	-7%

Balanço Patrimonial Consolidado

	1T17	4T16	T/T(%)	1T16	A/A(%)
Ativo Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	23.814	29.534	-19%	143.717	-83%
Títulos e Valores Mobiliários	213.120	223.646	-5%	648.359	-67%
Recebíveis de Clientes	665.071	722.640	-8%	1.328.042	-50%
Imóveis a Comercializar	1.058.742	1.122.724	-6%	1.958.087	-46%
Outras Contas a Receber	76.656	106.791	-28%	205.249	-63%
Despesas Antecipadas e Outras	6.839	2.548	168%	6.474	6%
Terrenos Destinados à Venda	3.270	3.306	-1%	100.529	-97%
Ativo Não Circulante Destinado à Venda	1.412.682	1.189.011	19%	-	-
	3.460.194	3.400.200	2%	4.390.457	-21%
Ativo Não-Circulante					
Recebíveis de Clientes	241.563	271.322	-11%	374.614	-36%
Imóveis a Comercializar	599.046	592.975	1%	706.965	-15%
Outros	93.983	93.476	1%	207.555	-55%
	934.592	957.773	-2%	1.289.134	-28%
Intangível e Imobilizado	47.113	52.205	-10%	120.650	-61%
Investimentos	764.852	799.911	-4%	979.712	-22%
Ativo Total	5.206.751	5.210.089	-	6.779.953	-23%
Passivo Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	650.152	669.795	-3%	629.508	3%
Debêntures	335.317	314.139	7%	399.744	-16%
Obrig. com Terrenos e Adiant. de Clientes	194.283	205.388	-5%	387.339	-50%
Fornecedores e Materiais	68.788	79.120	-13%	80.245	-14%
Impostos e Contribuições	47.132	51.842	-9%	97.074	-51%
Outros	399.735	303.454	32%	481.718	-17%
Dividendo in natura	327.230	-	-	-	-
Passivos sobre Ativos de Op. Descont.	653.204	651.812	-	-	-
	2.675.841	2.275.550	18%	2.075.628	29%
Passivo Não-Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	485.474	516.505	-6%	712.036	-32%
Debêntures	116.370	137.129	-15%	459.344	-75%
Obrig. com Terrenos e Adiant. de Clientes	93.892	90.309	4%	196.441	-52%
Impostos Diferidos	100.405	100.405	0%	20.175	398%
Provisão para Contingências	84.720	83.904	1%	145.214	-42%
Outros	87.908	75.834	16%	124.831	-30%
	968.769	1.004.086	-4%	1.658.041	-32%
Patrimônio Líquido					
Patrimônio Líquido	1.553.057	1.928.325	-19%	3.043.671	-49%
Participação dos Minoritários	9.084	2.128	327%	2.613	248%
	1.562.411	1.930.453	-19%	3.046.284	-49%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	5.206.751	5.210.089	-	6.779.953	-23%

Fluxo de Caixa

	1T17	1T16
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(48.001)	(40.670)
Despesas/receitas que não impactam capital de giro	87.419	38.775
Depreciação e amortização	8.708	9.508
Impairment	(7.044)	-
Despesas com plano de opções e ações	2.128	1.891
Juros e encargos financeiros não realizados	25.761	25.047
Resultados equivalência patrimonial	35.159	(13.195)
Baixas do permanente	-	1.182
Provisão para garantia	(1.601)	(4.102)
Provisão para demandas judiciais	16.736	15.804
Provisão para participação nos lucros	4.237	6.250
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	4.141	6.572
Resultado de instrumentos financeiros	(806)	(10.182)
Provisão por perda do valor recuperável da op. descontinuada	(215.440)	-
Atualização da obrigação por venda de ações	107.720	-
Clientes	75.552	83.617
Imóveis a comercializar	64.955	(44.651)
Demais contas a receber	6.386	(5.606)
Despesas antecipadas	(4.291)	432
Obrigações por compra de imóveis e adto de clientes	(7.522)	(24.626)
Impostos e contribuições	(4.710)	(2.385)
Fornecedores	(9.874)	6.772
Salários e encargos	297	1.918
Outras obrigações	(9.029)	(19.411)
Operações com partes relacionadas	(5.573)	8.208
Impostos pagos	(1.346)	(5.991)
Caixa Gerado/Utilizado em atividades op. / op. descontinuada	33.455	45.570
Caixa Líquido Atividades Operacionais	69.998	41.952
Atividades de Investimento	-	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(3.616)	(6.435)
Aporte de capital em controladas	(77)	(1.451)
Resgate aplicação financeira	216.017	303.142
Captação aplicação financeira	(205.491)	(302.099)
Caixa Gerado/Utilizado em atividades de inv.. / op. descontinuada	(51.044)	(21.763)
Dividendos recebidos	-	(1.000)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(44.211)	(29.606)
Atividades de Financiamento	-	-
Contribuições de partes relacionadas	762	1.587
Acréscimo de empréstimos e financiamentos	75.595	120.462
Amortização de empréstimos e financiamentos	(151.611)	(140.323)
Cessão de créditos recebíveis, líquida	21.513	27.974
Operações de mútuos com partes relacionadas	4.335	(6.460)
Alienação ações em tesouraria	310	-
Caixa Gerado/Utilizado em atividades de fin. / op. descontinuada	34.690	45.491
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(14.406)	48.731
Varição do caixa líquido / op. descontinuada	(17.701)	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	11.381	61.077
Saldo inicial de Caixa e Equivalentes	29.534	82.640
Saldo final de Caixa e Equivalentes	23.814	143.717
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	11.381	61.077

A Gafisa é uma das principais empresas atuando na incorporação e construção residencial no Brasil. Fundada há mais de 60 anos, a Companhia tem seu foco em crescimento e inovação para levar bem-estar, conforto e segurança a cada vez mais pessoas. Foram 15 milhões de metros quadrados construídos, e cerca de 1.100 empreendimentos entregues sob a marca Gafisa - mais do que qualquer outra incorporadora residencial no Brasil. Reconhecida como uma das construtoras residenciais administradas com maior profissionalismo, a Gafisa é também uma das marcas mais respeitadas por sua qualidade e consistência. O Grupo, além da marca Gafisa focada nos segmentos de média a alta renda, detém ainda participação de 30% em Alphaville, uma das mais importantes empresas de desenvolvimento urbano atuando na venda de lotes residenciais em todo o país. A Gafisa S.A. é uma corporação com ações negociadas no Novo Mercado da BM&FBovespa (BMF&BOVESPA:GFA3), e é a única empresa do setor imobiliário listada na Bolsa de Valores de Nova York (NYSE:GFA) com ADR Nível III, o que garante as melhores práticas de governança corporativa e transparência.

Este release contém considerações futuras sobre as perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros e perspectivas de crescimento da Gafisa. Estas são apenas projeções e, como tais, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Gafisa em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capital para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações futuras dependem substancialmente de mudanças nas condições de mercado, de regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira entre outros fatores sujeitos a mudanças sem aviso prévio.



Contatos de RI

Danilo Cabrera

Telefone: +55 11 3025-9242

Email: ri@gafisa.com.br

IR Website: www.gafisa.com.br/ri

Assessoria de Imprensa

Máquina Cohn & Wolfe

Lívia Hormigo / Guilherme Justo

Telefone: +55 11 3147-7414

Fax: +55 11 3147-7438

E-mail: grupomq@mcw.com

