

Teleconferência de Resultados

27 de março de 2020

11:00 Horário de Brasília

Em Português

+55 (11) 3137-8076 ou

+55 (11) 4841-0696 (Brasil)

Código: Gafisa

10:00 Horário de Nova York

Em Inglês (tradução simultânea do
Português)

+1 786 209-1795 (EUA)

+44 20 3769 3830 (UK)

Código: Gafisa

Webcast: <http://ri.gafisa.com.br/>

Replay:

+55 (11) 3137-8031

Português: 8875 | #636

Inglês: 8876 | #636

Ações

GFSA3 – B3

GFASY – OTC

Total ações em circulação:

120.000.000¹

Volume Médio Diário Negociado

(4T19):

2.974.412 ações.

⁽¹⁾ incluindo 2.981.052 ações
em tesouraria.

*Data base 31/12/2019.

GFSA

B3 LISTED NM



RESULTADOS 4T19 e 2019



GAFISA EM NÚMEROS



A quantidade de pessoas morando em um Gafisa encheria **25 estádios** do Morumbi e lotaria a **Avenida Paulista**.



75
vezes
premiada



1.500.000 de
pessoas moram
em um Gafisa



500.000
seguidores nas
redes sociais



Mais de **1.100**
empreendimentos
entregues

1 em cada 140
brasileiros mora
em um Gafisa



A população de **Porto Alegre**, capital do Rio Grande do Sul, é equivalente a quantidade de pessoas **morando em um Gafisa**.



Presença em mais de **40 cidades** e **19 estados** em todo o Brasil



Mais de **16.000.000** de m² construídos



A soma dos m² construídos pela Gafisa corresponde a aproximadamente **15%** de toda a área da cidade de São Francisco, nos Estados Unidos.

GAFISA ANUNCIA RESULTADOS DO 4º. TRI e de 2019

São Paulo, 26 de março de 2020 – Gafisa S.A. (B3: GFSA3; OTC: GFASY), a maior incorporadora da história do mercado brasileiro, com foco no mercado residencial de média e alta renda, anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2019.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2019 foi marcante na história da Gafisa, a qual passou por um profundo processo de reestruturação, resultando em uma melhoria expressiva do nosso desempenho operacional e dos nossos resultados financeiros.

Em termos de estruturação de caixa, concluímos com sucesso dois aumentos de capital com a captação total de US\$ 100 milhões, resultando na entrada de novos investidores institucionais no quadro de acionistas da Companhia.

Contratamos a Bain Co., para nos apoiar em nosso Planejamento e a Falconi Consultores, para a implementação do nosso método de trabalho e metas a serem atingidas em 2020.

Tomamos a decisão de não fazer lançamentos de novos empreendimentos enquanto não tivéssemos o controle total das nossas operações e, principalmente, das nossas finanças.

A alavancagem, medida pela relação dívida líquida sobre patrimônio líquido, caiu para 34%, uma queda de 118,6 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

Como fato subsequente tivemos também a aprovação por parte do Banco do Brasil da repactuação da dívida que possuíamos naquela instituição, o que irá alongar o passível exigível de curto prazo.

Foi realizada uma redução de custos fixos e variáveis de mais de R\$ 50 milhões e retomadas as obras de 18 empreendimentos, dois deles já entregues aos nossos clientes.

Renegociamos importantes dívidas, financeiras e com fornecedores, obtivemos diversas linhas de crédito no mercado e reduzimos de forma expressiva as provisões contábeis.

Adicionalmente, retomamos o processo de relistagem de nossas ações no mercado norte-americano, de forma a ampliarmos o acesso de novos investidores.

Nossos resultados financeiros tiveram uma melhoria significativa, sendo que nossa dívida líquida caiu para R\$ 325 milhões, uma queda de 57% em relação ao valor de 2018.

Passamos de um caixa e disponibilidades de R\$ 63 milhões no 1T2019 para R\$ 414 milhões no 4T2019.

Nossa margem bruta teve uma melhora expressiva, ficando próxima de 30% quando em 2018 atingiu a 12%.

Finalmente, revertemos um resultado líquido ajustado de (R\$ 356 milhões) em 2018 para (R\$ 14 milhões) em 2019.

Se desconsiderarmos a operação de desinvestimento da participação na Alphaville Urbanismo S.A., o resultado da companhia é positivo em R\$ 15 milhões.

O atingimento desse resultado é extremamente relevante, na medida em que o último resultado positivo da companhia ocorreu no 4º. trimestre de 2015.

Em dezembro assinamos Protocolo de Intenções para aquisição da UPCON, reconhecida incorporadora do mercado de São Paulo.

Com essa operação, a ser submetida para aprovação dos nossos acionistas no próximo mês de abril, fortaleceremos a Gafisa tanto em ativos quanto na experiência e complementariedade que teremos com sua equipe executiva.

Temos projetos já aprovados, continuamos prospectando negócios e terrenos, estamos capitalizados com o importante aumento de capital realizado em 2019 e contamos com uma equipe altamente motivada para o lançamento de novos empreendimentos em 2020.

A Gafisa, contando com uma marca tradicional e reconhecida como referência no mercado brasileiro e com um modelo de gestão que está sendo diariamente aperfeiçoado, encontra-se posicionada para o início de um novo ciclo de desenvolvimento e de crescimento, retomando sua história de sucesso e de geração de valor para nossos acionistas.

Agradecemos o apoio dos nossos acionistas, que deram uma prova de inequívoca confiança na gestão da companhia, a fidelidade dos nossos clientes, a parceria dos nossos fornecedores e à contribuição da nossa equipe de profissionais, que numa demonstração de um total comprometimento com a empresa, tem sido de fundamental importância para a reconstrução da companhia e para a pavimentação dessa nova trajetória.

RESULTADOS OPERACIONAIS

Tabela 1 - Desempenho Operacional (R\$ Mil)

	4T19	3T19	T/T (%)	12M19	12M18	A/A (%)
Lançamentos	-	-	-	-	728.670	-
Vendas Brutas	72.960	39.963	82,6%	292.087	1.040.848	(71,9%)
Distratos	(13.116)	(10.210)	28,5%	(96.361)	(227.677)	(57,7%)
Vendas Contratadas	59.844	29.753	101,1%	195.725	813.172	(75,9%)
Velocidade Vendas (VSO)	6,4%	3,0%	3,4 p.p.	18,17%	39,90%	-21,7 p.p.
VGV Entregue	-	-	-	171.648	910.255	(81,1%)

Tabela 2 - Desempenho Financeiro (R\$ Mil)

	4T19	3T19	T/T(%)	12M19	12M18 ⁵	A/A(%)
Receita Líquida	116.173	89.212	30,2%	400.465	960.891	(58,3%)
Lucro Bruto	36.259	38.104	(4,8%)	117.781	290.771	(59,5%)
Margem Bruta	31,2%	42,7%	-11,5 p.p.	29,4%	30,3%	-0,8 p.p.
EBITDA Ajustado ¹	154.100	31.051	396,3%	213.918	126.954	68,5%
Margem EBITDA Ajustada ¹	132,6%	34,8%	97,8 p.p.	53,42%	13,21%	40,2 p.p.
Resultado Líquido	38.569	(1.668)	(2412,3%)	(22.177)	(66.186)	(66,5%)
Receitas a Apropriar	421.651	465.102	(9,3%)	421.651	551.270	(23,5%)
Resultados a Apropriar ^{2 3}	150.604	166.149	(9,4%)	150.604	196.812	(23,5%)
Margem de Resultados a Apropriar ^{3 4}	35,7%	35,7%	0 p.p.	35,72%	35,70%	0 p.p.
Dívida Líquida	316.348	356.610	(11,3%)	316.348	752.253	(57,9%)
Caixa e Disponibilidades ⁴	414.330	394.216	5,1%	414.330	137.160	202,1%
Patrimônio Líquido + Minoritários	895.143	782.074	14,5%	895.143	493.191	81,5%
(Dívida LÍq. – Finan. Proj.) / (PL + Minorit.)	(37,7%)	(11,1%)	-26,6 p.p.	(37,7%)	45,4%	-83,1 p.p.

Ajustado por juros capitalizados, com plano de opções (não-caixa) e minoritários.

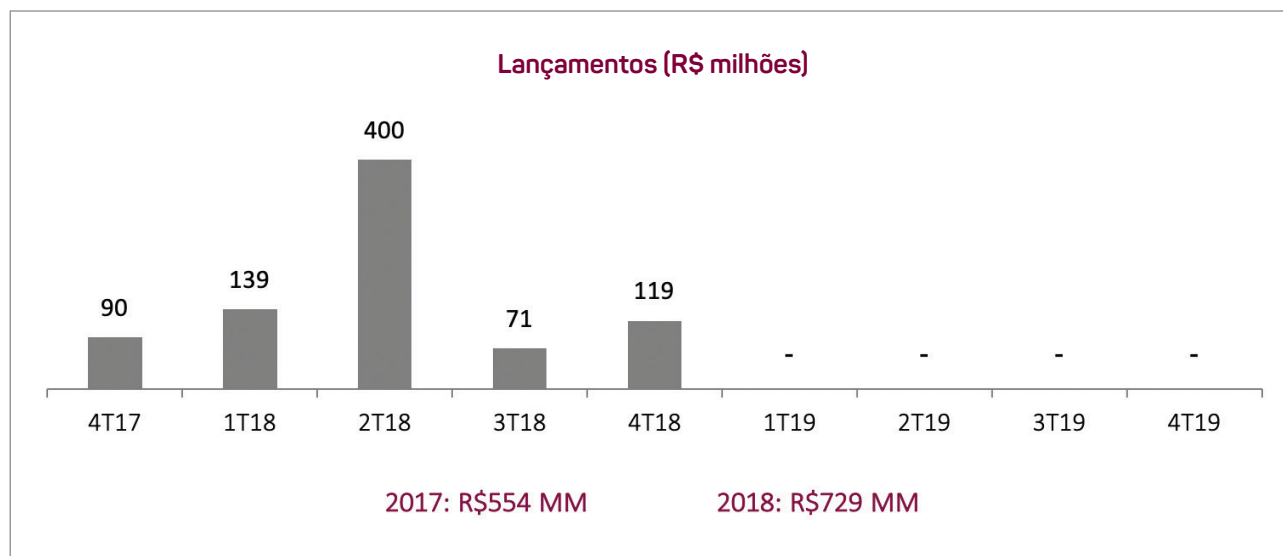
² Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3,65%, e sem impacto do método AVP segundo Lei 11.638.

³ Resultados a apropriar contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

⁴ Caixa e equivalentes de caixa, e títulos e valores mobiliários.

Lançamentos

Em linha com seu processo de reestruturação, a Gafisa concentrou ao longo do ano esforços em se reestruturar e decidiu não realizar novos lançamentos. Apesar de não ter lançado nenhum empreendimento durante o período, a Companhia se preparou para uma retomada do seu crescimento.

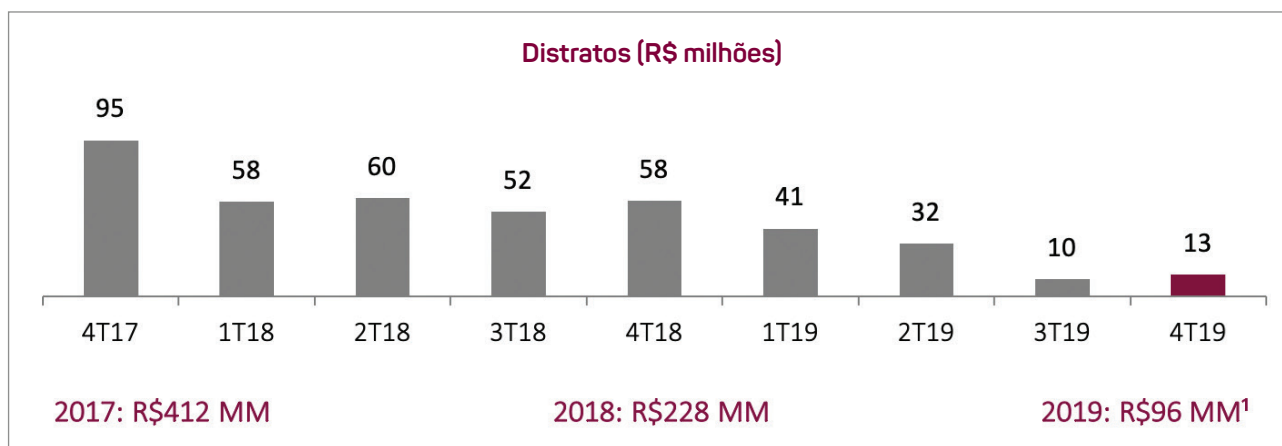


Vendas

As vendas brutas totalizaram R\$72,9 milhões neste trimestre, um aumento de 82,6% na comparação com o 3T19. No acumulado do ano, as vendas brutas somaram R\$ 292 milhões em 2019 contra R\$ 1,04 bilhão no mesmo período do ano anterior. A Companhia reforça que a ausência de lançamentos de novos projetos ao longo do ano afetou diretamente o desempenho das vendas.

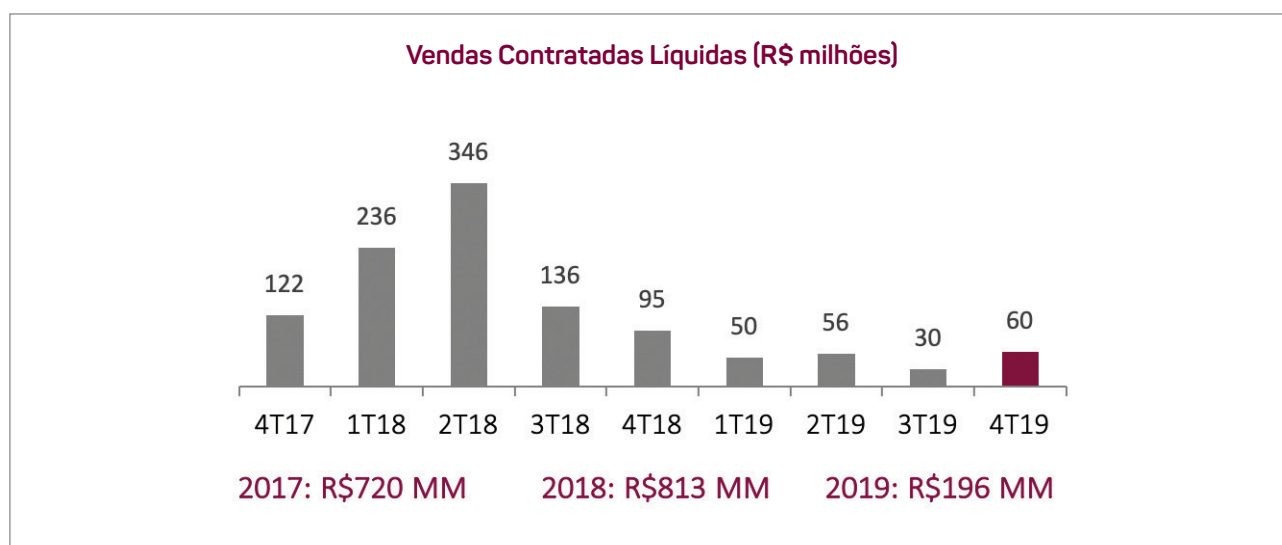
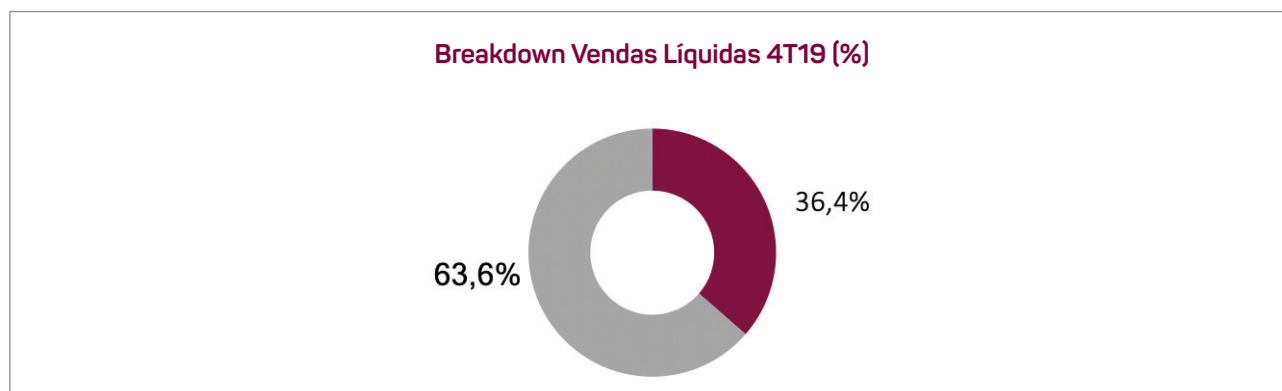
Os distratos reportados no 4T19 foram de R\$ 13,2 milhões, uma queda de 77,5% em relação ao 4T18. Notamos que a tendência de queda nos distratos se consolidou ao longo de 2019, resultado dos esforços de renegociação junto aos clientes da Gafisa, maior acurácia na análise de crédito dos potenciais clientes, bem como a retomada da confiança dos clientes na Companhia. No acumulado do ano, os distratos foram de R\$ 96,4 milhões, uma queda de 57,7% na comparação anual.

A tendência de valorização dos imóveis em geral, observada ao longo de 2019, combinada com a consolidação da lei dos distrato, ao nosso ver, também contribuíram ao diminuir os incentivos para os clientes desejarem distratar.



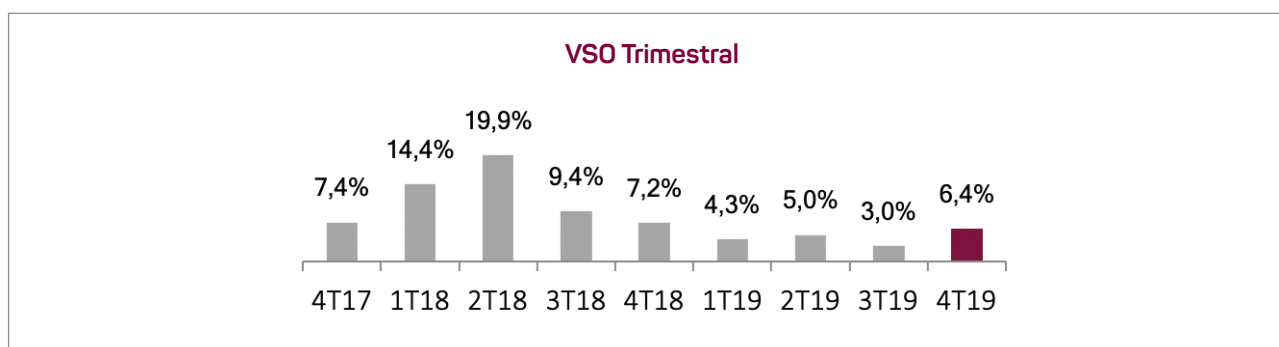
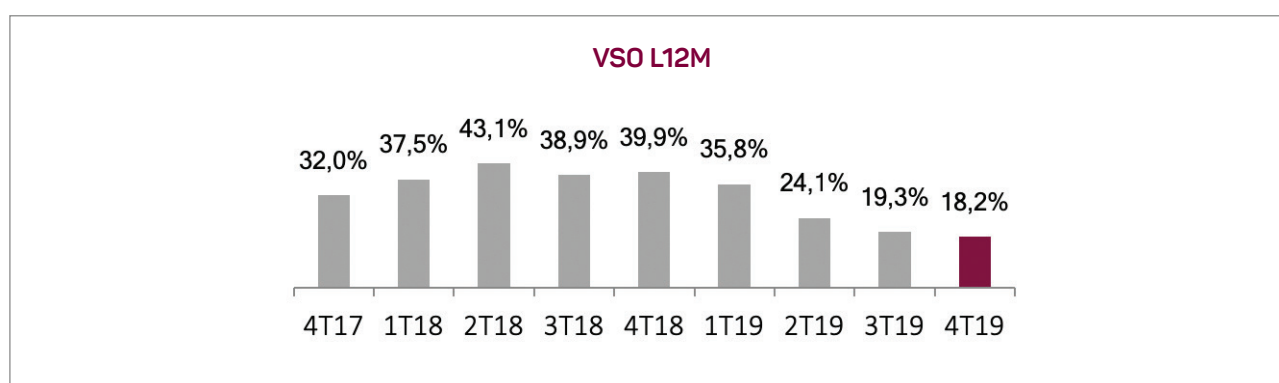
¹ Considera o acumulado do ano.

As vendas líquidas atingiram R\$ 59,8 milhões no 4T19, um aumento de 101,1% em relação ao 3T19. No acumulado do ano, as vendas líquidas totalizaram R\$ 195,7 milhões.



Vendas Sobre Oferta (VSO)

As Vendas Sobre Oferta (VSO) foi de 6,4% no 4T19, um aumento de 3,4 p.p. comparado com o 3T19, demonstrando uma recuperação da capacidade de venda da companhia. A expectativa para 2020 é de uma melhora em função da retomada dos lançamentos, que gera um reflexo mesmo na venda de unidades em estoque.



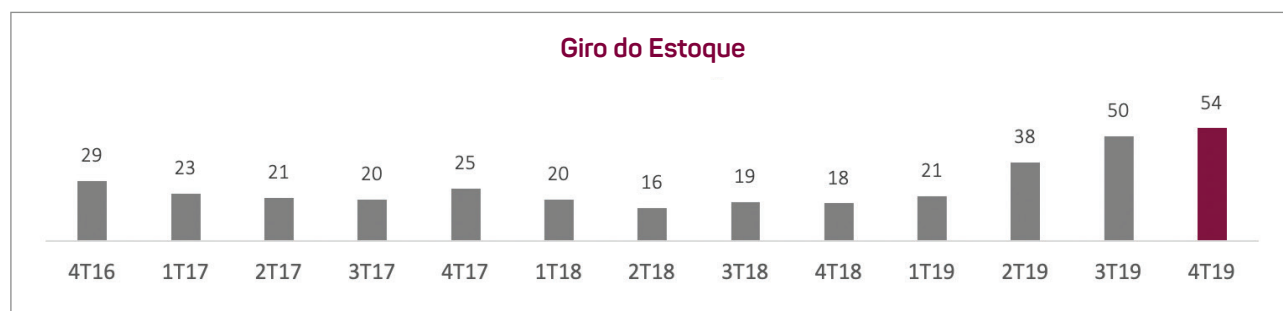
Estoque (Imóveis para Venda)

O valor de mercado do estoque da Companhia ao final do quarto trimestre de 2019 totalizou R\$ 881,7 milhões.

	Estoques 3T19	Lançamentos	Distratos	Vendas Brutas	Ajustes	Estoques 4T19	% T/T
São Paulo	763.370	-	11.573	(61.490)	(526)	712.926	(6,6%)
Rio de Janeiro	137.287	-	500	(2.052)	(16.330)	119.405	(13,0%)
Outros Mercados	65.807	-	1.043	(9.418)	(8.028)	49.404	(24,9%)
Total	966.464	-	13.116	(72.960)	(24.884)	881.736	(8,8%)

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

O giro de estoque dos últimos 12 meses subiu de 50 meses no 3T19 para 54 meses no 4T19, um aumento de 7,6% em relação ao trimestre anterior, decorrente também da ausência de lançamentos.



Aproximadamente 66% do estoque é composto por unidades residenciais, localizadas no estado de São Paulo e com maior liquidez.

Tabela 4 - Estoque a Valor de Mercado – Andamento Financeiro – POC - (R\$ Mil)

	Não Iniciados	Até 30% Concluídos	De 30% a 70% Concluídos	Mais de 70% Concluídos	Concluído	Total 4T19
São Paulo	-	-	404.691	100.706	207.529	712.926
Rio de Janeiro	-	-	-	-	119.405	119.405
Outros Mercados	-	-	-	22.146	27.258	49.404
Total	-	-	404.691	122.852	354.193	881.736

* % POC não revela necessariamente o status das obras, mas sim o andamento financeiro do projeto.

Tabela 5 - Estoque a Valor de Mercado – Quebra Comercial x Residencial - (R\$ Mil)

Estoque GFSA %	Residencial	Comercial	Total
São Paulo	584.203	128.724	712.926
Rio de Janeiro	22.021	97.385	119.405
Outros	49.404	-	49.404
Total	655.628	226.108	881.736

Projetos Entregues e Repasse

Não houve projetos entregues no quarto trimestre de 2019. Contudo, foi obtido o habite-se de um empreendimento com 63 unidades e VGV de R\$ 37 milhões. Em 2019 entregamos dois projetos, com VGV total de R\$ 171 milhões e 363 unidades.

Tabela 6 – Entregas

Projeto	Data de Entrega	Data de Lançamento	Localização	% Participação	Unids 100% ¹	VGV % R\$mil ²
Like Aclimação	fev/19	mar/16	São Paulo/SP	100%	136	80.079
Choice Santo Amaro	mai/19	jun/16	São Paulo/SP	100%	227	91.317
Total 2019					363	171.396

¹ Número de unidades equivalente a 100% de participação nos empreendimentos líquido de permutas;

² VGV = Valor Geral de Venda das unidades líquido de corretagem e permuta.

O VGV repassado no 4T19 alcançou R\$ 22,6 milhões. No acumulado do ano, o valor foi de R\$171 milhões, representando uma queda de 81% em relação ao mesmo período do ano anterior. A expectativa da administração para 2020 é de um aumento significativo no VGV repassado, uma vez que está prevista a entrega de 08 empreendimentos Gafisa, totalizando um VGV a ser repassado que pode ultrapassar a R\$ 1 bilhão.

Tabela 7 – Repasse e Entregas - (R\$ Mil)

	4T19	3T19	T/T (%)	4T18	A/A (%)	12M19	12M18	A/A (%)
VGV Repassado ¹	22.638	49.426	(54,2%)	82.400	(72,5%)	181.087	321.262	(43,6%)
Projetos Entregues	-	-	-	4	-	2	12	(83,3%)
Unidades Entregues ²	-	-	-	549	-	365	2.354	(84,5%)
VGV Entregue ³	-	-	-	263.254	-	171.396	910.255	(81,1%)

¹ VGV repassado refere-se à efetiva entrada de caixa das unidades repassadas às instituições financeiras;

² Número de unidades equivalente a 100% de participação nos empreendimentos líquido de permutas;

³ VGV = Valor Geral de Venda das unidades líquido de corretagem e permuta.

Banco de Terrenos

O landbank da Companhia possui VGV estimado em R\$3,6 bilhões e corresponde a 32 projetos/fases potenciais totalizando 6.898 unidades Gafisa. Por volta de 64% do valor de aquisição dos terrenos consiste de permutas, e destas, a maior parte está localizada em São Paulo.



Tabela 8 - Banco de Terrenos (R\$ Mil)

	VG (% Gafisa) ¹	% Permuta Total ²	% Permuta Unidades	% Permuta Financeiro	Unidades Potencial (% Gafisa) ³	Unidades Potencial Total
São Paulo	2.342.464	77,9%	68,9%	9,0%	4.463	4.686
Rio de Janeiro	748.745	60,1%	60,1%	0,0%	755	892
Outros	594.327	30,0%	30,0%	0,0%	1.050	1.320
Total	3.685.536	68,7%	63,0%	5,7%	6.267	6.898

¹ Os VG (% Gafisa) apresentado é líquido de permuta e taxa de corretagem.

² O percentual de permuta é aferido ante o custo histórico de aquisição do terreno.

³ Unidades potenciais são líquidas de permuta e referem-se à participação de Gafisa e/ou de seus parceiros no empreendimento.

Tabela 9 - Movimentação do Banco de Terrenos (3T19 x 4T19 - R\$ Mil)

	Landbank Inicial	Aquisição de Terrenos	Lançamentos	Distratos	Ajustes	Landbank Final
São Paulo	2.472.405	-	-	(129.941)	-	2.342.464
Rio de Janeiro	748.745	-	-	-	-	748.745
Outros Mercados	594.327	-	-	-	-	594.327
Total	3.815.478	-	-	(129.941)	-	3.685.536

*Os valores apresentados são líquidos de permuta e corretagem.

RESULTADOS FINANCEIROS

Receita

A receita líquida totalizou R\$116,1 milhões no quarto trimestre de 2019, um aumento de 30% em relação ao valor reportado no 3T19. Essa melhora se deve principalmente a um aumento no volume de vendas líquidas no período, resultado de esforços de reestruturação do time de vendas da Companhia. Em comparação com 2018 representou uma queda de 58,3%, impactado novamente pela ausência de lançamentos.

Tabela 10 - Reconhecimento de Receita (R\$ Mil)

	4T19				4T18 ¹			
Lançamentos	Vendas Contratadas	% Vendas	Receita	% Receita	Vendas Contratadas	% Vendas	Receita ¹	% Receita
2018	3.695	6,2%	(8.666)	(7,5%)	36.296	38,2%	58.808	30,5%
2017	-	-	19.781	17,0%	10.673	11,2%	20.911	10,8%
2016	29.085	48,6%	65.312	56,2%	25.612	27,0%	70.009	36,3%
2015	17.415	29,1%	9.755	8,4%	17.262	18,2%	39.249	20,3%
<2014	9.649	16,1%	29.990	25,8%	5.161	5,4%	3.939	2,0%
Total	59.844	100,0%	116.173	100,0%	95.005	100,0%	192.917	100,0%

¹Reapresentação em função da adoção do IFRS 15.

Lucro & Margem Bruta

O lucro bruto foi de R\$117,7 milhões em 2019, superior ao de 2018 (R\$ 114,7 milhões), não obstante a receita ter sido menor. Como reflexo a margem bruta de 2019 foi de 29,4% ante 11,90% em 2018, refletindo a gestão mais eficaz da nova Administração da Companhia. A margem bruta ajustada em 2019 atingiu aproximadamente 37%, uma melhora frente aos 30,3% reportados em 2018.

Tabela 11 – Margem Bruta (R\$ Mil)

	4T19	3T19	T/T(%)	4T18 ³	A/A (%)	12M19	12M18 ³	A/A(%)
Receita Líquida	116.173	89.212	30,2%	192.917	(39,8%)	400.465	960.891	(58,3%)
Lucro Bruto	36.259	38.104	(4,8%)	(29.710)	(222,0%)	117.781	114.722	2,7%
Margem Bruta	31,21%	42,71%	-11,5 p.p.	(15,4%)	46,6 p.p.	29,41%	11,90%	17,5 p.p.
(-) Custos Financeiros	7.920	(7.147)	(210,8%)	(13.506)	(158,6%)	30.356	(112.904)	(126,9%)
Lucro Bruto Ajustado ¹	44.179	45.251	(2,4%)	46.942	(5,9%)	148.137	227.626	(34,9%)
Margem Bruta Ajustada ¹	38,03%	50,72%	-12,7 p.p.	24,3%	13,7 p.p.	36,99%	23,7%	13,3 p.p.
(-) Estoque e Banco de Terrenos	(8.435)	-	-	63.145	(113,4%)	(8.435)	63.145	(113,4%)
Lucro Bruto Recorrente ²	35.744	45.251	(21,0%)	46.942	(23,9%)	139.702	290.771	(52,0%)
Margem Bruta Ajustada Recorrente ²	30,77%	50,72%	-20 p.p.	24,3%	6,4 p.p.	34,88%	30,3%	4,6 p.p.

¹ Ajustado por juros capitalizados.

² Ajustado por estoque e banco de terrenos.

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

As despesas gerais e administrativas recorrentes caíram de R\$74,4 milhões em 2018 para R\$ 50,8 milhões em 2019, com uma economia de R\$ 23,6 milhões que representa 31,7%. Esta economia é um resultado direto do plano de redução de despesas realizado ao longo do ano, com a adequação da estrutura ao novo modelo da Companhia. As despesas com vendas totalizaram R\$ 3,2 milhões no quarto trimestre de 2019, um aumento de aproximadamente 48% em relação ao 3T19, resultado de maiores gastos com vendas e stands. O acumulado nos 12M19 atingiu R\$14,8 milhões, diminuição de 82,4% comparado ao mesmo período do ano anterior.

Tabela 12 – Despesas VGA (R\$ Mil)

	4T19	3T19	T/T(%)	4T18¹	A/A (%)	12M19	12M18¹	A/A(%)
Despesas com Vendas	(3.206)	(2.170)	47,7%	(11.389)	(71,9%)	(14.889)	(84.431)	(82,4%)
Despesas Gerais e Administrativas	(22.215)	(12.678)	75,2%	4.752	(567,5%)	(54.133)	(57.089)	(5,2%)
Total de Despesas VGA	(25.421)	(14.848)	71,2%	(6.637)	283,0%	(69.022)	(141.520)	(51,2%)

As Outras Receitas/Despesas Operacionais somaram R\$26,3 milhões, resultado de: (1) um processo favorável de arbitragem da Companhia; (2) reconhecimento de ágio no desinvestimento de Alphaville; (3) compensação de créditos e ativos representados por ações de investida da contraparte; e (4) ganho na operação de aquisição da GDU Loteamentos.

Tabela 13 – Outras Receitas/Despesas Operacionais (R\$ Mil)

	4T19	4T18¹	A/A (%)	12M19	12M18¹	A/A(%)
Despesas com Demandas Judiciais	37.469	(127.668)	(129,3%)	(8.300)	(172.432)	(95,2%)
Baixa de Ágio na Remensuração de Investimento em Coligada	(161.100)	(112.800)	42,8%	(161.100)	(112.800)	42,8%
Ganho por Compra Vantajosa	16.592	-	-	16.592	-	-
Resultado na Operação de Aquisição da GDU Loteamentos	66.500	-	-	66.500	-	-
Outras	66.909	(10.966)	(710,1%)	66.979	(13.704)	(588,8%)
Total	26.370	(251.434)	(110,5%)	(19.329)	(298.936)	(93,5%)

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado atingiu R\$154 milhões no 4T19, um aumento de 396% comparado ao valor reportado no trimestre anterior, em razão da baixa de ágio que estava contabilizado como resultado perda na realização de investimento de AUSA. No acumulado do ano esse valor atingiu R\$213,9 milhões, um aumento de 68,5% comparado ao ano anterior.

Tabela 14 – EBITDA Ajustado (R\$ Mil)

	4T19	3T19	T/T(%)	4T18 ²	A/A (%)	12M19	12M18 ²	A/A(%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	47.004	(1.668)	(2918,0%)	(297.017)	(115,8%)	(13.742)	(419.526)	(96,7%)
(+) Resultado Financeiro	17.648	21.548	(18,1%)	22.310	(20,9%)	59.624	80.521	(26,0%)
(+) IR / CSLL	(36.496)	508	(7284,3%)	(24.085)	51,5%	(35.275)	(21.751)	62,2%
(+) Depreciação e Amortização	2.442	3.223	(24,2%)	5.772	(57,7%)	14.181	21.290	(33,4%)
(+) Capitalização de Juros	7.920	7.147	10,8%	13.506	(41,4%)	30.356	112.904	(73,1%)
(+) Despesas com Plano de Opções de Ações	332	174	90,8%	15	2113,3%	(2.366)	1.927	(222,8%)
(+) Participação dos Minoritários	(482)	119	(505,0%)	170	(383,5%)	(361)	(1.750)	(79,4%)
(+) Efeito de Resultado Perda na Realização de Investimento de AUSA	161.100	-	-	112.800	-	161.100	112.800	42,8%
(+) Despesas com Demandas Judiciais	(37.469)	-	-	127.668	(440,7%)	8.300	172.432	(95,2%)
(+) Impairment de Software	536	-	-	4.963	(89,2%)	536	4.963	(89,2%)
EBITDA Ajustado¹	154.100	31.051	396,3%	29.248	(81,0%)	213.918	126.955	68,5%

¹ Ajustado por juros capitalizados, com plano de opções (não-caixa) e minoritários.

Resultado Financeiro

As despesas financeiras alcançaram R\$22,6 milhões no 4T19, uma queda de 7% em relação ao 3T19. Dessa forma, o resultado financeiro líquido no 4T19 foi negativo em aproximadamente R\$17,6 milhões, comparado ao prejuízo financeiro líquido de R\$21,5 milhões no 3T19 e de R\$22,3 milhões no 4T18.

Resultado Líquido

Obtivemos reversão de prejuízo da ordem de R\$ 406 milhões. O resultado líquido de 2019 foi negativo em R\$13,7 milhões, comparado ao prejuízo líquido de R\$419,5 milhões reportado no ano anterior. Se excluirmos o efeito do desinvestimento do Alphaville Urbanismo S.A. teríamos obtido um Lucro Líquido de R\$ 15,1 milhões. O resultado líquido ajustado no quarto trimestre de 2019 foi positivo em R\$38,5 milhões comparado ao já baixo prejuízo líquido de R\$1,6 milhões reportado no 3T19.

Tabela 15 – Resultado Líquido (R\$ Mil)

	4T19	3T19	T/T(%)	4T18 ³	A/A (%)	12M19	12M18 ³	A/A(%)
Receita Líquida	116.173	89.212	30,2%	192.917	(39,8%)	400.465	960.891	(58,3%)
Resultado Bruto	36.259	38.104	(4,8%)	(29.710)	(222,0%)	117.781	114.722	2,7%
Margem Bruta	31,2%	42,7%	-11,5 p.p.	(15,4%)	46,6 p.p.	29,4%	11,9%	17,5 p.p.
(-) Custo Financeiro	(7.920)	(7.147)	10,8%	(13.506)	(41,4%)	(30.356)	(112.904)	(73,1%)
(-) Ajuste Estoque e Banco de Terrenos	(8.435)	-	-	63.145	(113,4%)	(8.435)	63.145	(113,4%)
Resultado Bruto Ajustado Recorrente ¹	35.744	45.251	(21,0%)	46.942	(23,9%)	139.702	290.771	(52,0%)
Margem Bruta Ajustada Recorrente ¹	30,8%	50,7%	-20 p.p.	24,3%	6,4 p.p.	34,9%	30,3%	4,6 p.p.
EBITDA Ajustado ²	154.100	31.051	396,3%	29.248	426,9%	213.918	29.248	631,4%
Margem EBITDA Ajustada ²	132,6%	34,8%	97,8 p.p.	15,2%	117,5 p.p.	53,4%	3,0%	50,4 p.p.
Resultado Líquido Ajustado ³	38.569	(1.668)	-	(233.872)	(116,5%)	(22.177)	(356.381)	(93,8%)
(-) Despesas com Demandas Judiciais	(37.469)	-	-	(127.668)	(70,7%)	8.300	(172.432)	(104,8%)
(-) Perda na Realização de Investimento de Alphaville	(161.100)	-	-	(112.800)	42,8%	161.100	(112.800)	(242,8%)
(-) Impairment em Softwares	(536)	-	-	(4.963)	(89,2%)	(536)	(4.963)	(89,2%)
Resultado Líquido (ex- Equiv. AUSA)	237.674	(1.668)	-	11.559	1956,2%	(191.041)	(66.186)	188,6%

¹ Ajustado por juros capitalizados.

² Ajustado por juros capitalizados, com plano de opções (não-caixa) e minoritários.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final do 4T19, o saldo de resultados a apropriar pelo método PoC foi de R\$150,6 milhões comparado com R\$196,8 reportados no mesmo período do ano anterior. A margem a reconhecer foi de 35,7%, permanecendo em linha com o 4T18.

Tabela 16 - Resultados a Apropriar (REF) (R\$ Mil)

	4T19	3T19	T/T(%)	4T18 ¹	A/A (%)
Receitas a Apropriar	421.651	465.102	(9,3%)	551.270	(23,5%)
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(271.047)	(298.953)	(9,3%)	(354.458)	(23,5%)
Resultado a Apropriar	150.604	166.149	(9,4%)	196.812	(23,5%)
Margem a Apropriar	35,7%	35,7%	0 p.p.	35,7%	0 p.p.

Notas: Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 365%, e sem impacto do método AVP segundo Lei 11638.

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

BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários totalizou R\$414,3 milhões, frente aos R\$ 63 milhões do 1T2019, reflexo de uma rigorosa disciplina para utilizar a geração de caixa operacional no pagamento dos compromissos da Companhia, preservando os recursos obtidos no aumento de capital como um colchão de liquidez e viabilizador da retomada do nosso crescimento.

Recebíveis

O saldo total de recebíveis foi de R\$995 milhões ao final do 4T19, uma queda de 1,6% em relação ao 3T19 e de 18% na comparação anual. Desse total R\$557,4 milhões já foram reconhecidos no balanço.

Tabela 17 – Recebíveis Totais (R\$ Mil)

	4T19	3T19	T/T(%)	4T18 ¹	A/A (%)
Recebíveis de Incorp. – A Apropriar	437.624	482.721	(9,3%)	572.154	(23,5%)
Recebíveis PoC - CP (Balanço)	445.303	409.212	8,8%	467.992	(4,8%)
Recebíveis PoC - LP (Balanço)	112.135	119.765	(6,4%)	174.018	(35,6%)
Total	995.062	1.011.698	(1,6%)	1.214.164	(18,0%)

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.

Tabela 18 – Cronograma de Recebíveis (R\$ Mil)

	Total	2019	2020	2021	2022	2023 – Em diante
Recebíveis a Apropriar	437.624	291.076	146.065	212	154	117
Recebíveis PoC	557.438	445.303	93.812	5.095	3.061	10.167
Total	995.062	736.379	239.877	5.307	3.215	10.284

Geração de Caixa

Tabela 19 – Geração de Caixa (R\$ Mil)

	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Disponibilidades ¹	137.160	63.068	182.817	394.216	414.330
Variação das Disponibilidades (1)	(57.285)	(74.092)	119.749	211.399	20.114
Dívida Total + Obrigação com Investidores	889.413	790.172	770.715	750.826	730.678
Var. da Dívida Total + Obrig. com Investidores (2)	(70.931)	(99.241)	(19.457)	(19.889)	(20.148)
Aumento de Capital (3)	-	-	132.266	206.927	65.768
Geração de Caixa no Período (1) - (2) - (3)	13.646	25.149	6.940	24.361	(25.506)
Geração Acumulada de Caixa Final ²	(45.583)	25.149	32.089	31.301	5.795

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

² Considera o acumulado do ano.

Liquidez

Durante o ano de 2019 equacionamos parte relevante de nossos passivos financeiros, ajustando o fluxo com a curva de monetização das unidades e trazendo em vários casos a redução do custo da dívida. Estamos em estágio avançado para a repactuação das demais operações, dentro da lógica de alongamento e redução de custo. Todo este processo e o comprometimento demonstrado pela nova Administração possibilitou que a Companhia reestabelecesse boa relação com o mercado financeiro em busca de novas operações, bem como com importantes players do mercado de capitais. Ao final do 4T2019 a dívida líquida foi reduzida para R\$316,3 milhões comparado a R\$752 milhões reportados no ano anterior, uma diminuição de quase 58%.





Tabela 20 – Dívida e Obrigações com Investidores (R\$ Mil)

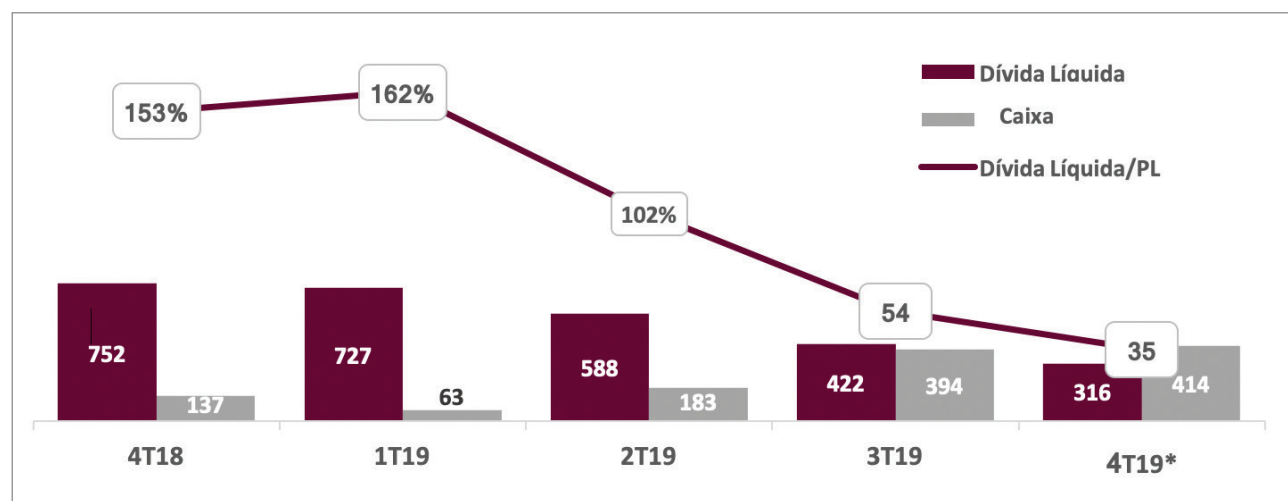
	4T19	3T19	T/T(%)	4T18 ²	A/A (%)
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	279.082	267.923	5,0%	316.869	(11,0%)
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	177.165	175.565	1,0%	211.271	(16,0%)
Debêntures (Projetos)	159.487	194.625	(18,0%)	216.367	(26,0%)
CCB (Projetos)	37.802	37.794	0,0%	58.274	(35,0%)
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	653.536	675.907	(3,0%)	802.781	(18,0%)
Debêntures (Capital de Giro)	38.038	49.646	(23,0%)	49.299	(23,0%)
CCB (Capital de Giro)	17.220	14.899	16,0%	37.333	(54,0%)
Outras Operações (Capital de Giro)	21.884	10.374	111,0%	-	0,0%
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	77.142	74.919	3,0%	86.632	(11,0%)
Dívida Total (A)+(B)= (C)	730.678	750.826	(2,0%)	889.413	(18,0%)
Caixa e Disponibilidades ¹ (D)	414.330	394.216	3,0%	137.160	197,0%
Dívida Líquida (C)-(D) = (E)	316.348	356.610	(11,3%)	752.253	(57,9%)
Património Líquido + Minoritários (F)	895.143	782.074	14,5%	493.191	81,5%
<i>(Dívida Líquida) / (PL) (E)/(F) = (G)</i>	35,3%	45,6%	-10,3 p.p.	152,5%	-117,2 p.p.
<i>(Dív Líq – Finan. Proj.) / PL ((E)-(A))/(F) = (H)</i>	(37,7%)	(40,8%)	3,2 p.p.	(10,2%)	-27,4 p.p.

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

A Companhia encerrou o 4T19 com R\$584,3 milhões de endividamento a vencer ainda este ano, representando 80% do total da dívida. Em 31 de dezembro de 2019, o custo médio da dívida consolidada era de 10,8% a.a. Importante ressaltar que como aproximadamente 90% da dívida da companhia é atrelada a projetos, então os vencimentos estão relacionados a uma entrega significativa de projetos.

Tabela 21 – Vencimento da Dívida (R\$ Mil)

	Custo médio (a.a.)	Total	Até Dez/20	Até Dez/21	Até Dez/22	Até Dez/23
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	TR + 10,00% a 14,20%	279.082	279.082	-	-	-
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	Pré +13,66% / 143% CDI	177.165	116.119	61.046	-	-
Debêntures (Projetos)	CDI + 3% a 5,25%	159.487	146.822	11.893	772	-
CCB (Projetos)	CDI + 3,70% / CDI + 4,25%	37.803	79	37.724	-	-
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)		653.536	542.102	110.663	772	-
Debêntures (Capital de Giro)	IPCA + 7,80%	38.038	11.357	11.225	10.471	4.985
CCB (Capital de Giro)	CDI + 2,5% / 19,56%	17.220	8.961	4.441	3.818	-
Outras Operações (Capital de Giro)	12,68%	21.884	21.884	-	-	-
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)		77.142	42.202	15.666	14.289	4.985
Dívida Total (A)+(B)= (C)		730.679	584.304	126.329	15.061	4.985
% Vencimento total por Período				80,0%	17,3%	2,1%
Vencimento de dívida de projeto como % da dívida total (B)/ (E)				92,8%	87,6%	5,1%
Vencimento de dívida corporativa como % da dívida total ((A)+(C))/ (E)				7,2%	12,4%	94,9%
Relação Dívida Corporativa / Crédito Imobiliário	10,5 / 89,5					



EVENTOS SUBSEQUENTES

Desinvestimento em Alphaville Urbanismo S.A. ("Alphaville")

No dia 27 de dezembro de 2019 a Companhia anunciou a conclusão da operação relativa ao desinvestimento da participação de 21,20% da Companhia na Alphaville Urbanismo S.A. ("Alphaville"), Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. ("PEAE"), objeto de Fato Relevante divulgado em 21 de outubro de 2019. O valor total da operação de venda e resgate das ações detidas pela Gafisa equivaleu a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), pago por meio de compensação de créditos e ativos representados por ações de investida da contraparte.

Reestruturação de dívidas com o Banco do Brasil

No dia 26 de março de 2020, a Companhia concluiu e anunciou a renegociação de seus passivos financeiros junto a instituição financeira Banco do Brasil S.A., no valor total de R\$ 138.355.398,27. A operação permitiu à Companhia alongar o vencimento final dessas dívidas até Junho de 2025, podendo trabalhar o tempo necessário para efetuar as vendas das unidades em estoque atreladas a essa operação. Além desse importante componente, a negociação permitiu também uma relevante redução no custo dos financiamentos.

Cordialmente,

Ian Andrade

Vice-Presidente de Finanças e Gestão
Diretor de Relações com Investidores

Demonstração de Resultados – Consolidado

	4T19	3T19	T/T (%)	4T18 ¹	A/A (%)	12M19	12M18 ¹	A/A (%)
Receita Líquida	116.173	89.212	30,2%	192.917	(39,8%)	400.465	960.891	(58,3%)
Custos Operacionais	(79.914)	(51.108)	56,4%	(222.627)	(64,1%)	(282.684)	(846.169)	(66,6%)
Resultado Bruto	36.259	38.104	(4,8%)	(29.710)	(222,0%)	117.781	114.722	2,7%
Margem Bruta	31,2%	42,7%	-11,5 p.p.	-15,4%	46,6 p.p.	29,4%	11,9%	17,5 p.p.
Despesas Operacionais	(8.585)	(17.597)	(51,2%)	(268.912)	(96,8%)	(107.535)	(477.228)	(77,5%)
Despesas com Vendas	(3.206)	(2.170)	47,7%	(11.389)	(71,9%)	(14.889)	(84.431)	(82,4%)
Desp. Gerais e Administrativas	(22.215)	(12.678)	75,2%	4.752	(567,5%)	(54.133)	(57.089)	(5,2%)
Outras Desp. e Rec. Operacionais	26.370	169	15504%	(251.434)	(110,5%)	(19.329)	(298.935)	(93,5%)
Depreciação e Amortização	(2.442)	(3.223)	(24,2%)	(5.772)	(57,7%)	(14.181)	(21.290)	(33,4%)
Equivalência Patrimonial	(7.092)	305	-	(5.069)	39,9%	(5.003)	(15.483)	(67,7%)
Resultado Operacional	27.674	20.507	34,9%	(298.622)	(109,3%)	10.246	(362.506)	(102,8%)
Receita Financeira	5.006	2.942	70,2%	4.342	15,3%	16.682	19.553	(14,7%)
Despesa Financeira	(22.654)	(24.490)	(7,5%)	(26.652)	(15,0%)	(76.306)	(100.074)	(23,8%)
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	10.026	(1.041)	-	(320.932)	(103,1%)	(49.378)	(443.027)	(88,9%)
Impostos Diferidos	37.259	-	-	25.100	48,4%	37.259	25.100	48,4%
IR & CSLL	(763)	(508)	50,2%	(1.015)	(24,8%)	(1.984)	(3.349)	(40,8%)
Res. Líquido Após IR & CSLL	46.522	(1.549)	-	(296.847)	(115,7%)	(14.103)	(421.276)	(96,7%)
Participações Minoritárias	(482)	119	-	170	(383,5%)	(361)	(1.750)	(79,4%)
Resultado Líquido	47.004	(1.668)	-	(297.017)	(115,8%)	(13.742)	(419.526)	(96,7%)

¹ Reapresentação em função da adoção do IFRS 15.

Balço Patrimonial – Consolidado

	4T19	3T19	T/T (%)	4T18 ¹	A/A (%)
Ativo Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	12.435	12.819	(3,0%)	32.304	(61,5%)
Títulos e Valores Mobiliários	401.895	381.397	5,4%	104.856	283,3%
Receíveis de Clientes	445.303	409.212	8,8%	467.993	(4,8%)
Imóveis a Comercializar	786.660	820.892	(4,2%)	890.460	(11,7%)
Outras Contas a Receber	145.001	119.897	20,9%	106.943	35,6%
Despesas Antecipadas e Outras	1.860	2.159	(13,8%)	2.668	(30,3%)
Terrenos Destinado a Venda	7.014	38.681	(81,9%)	78.148	(91,0%)
Subtotal	1.800.168	1.785.057	0,8%	1.683.371	6,9%
Ativo Não-Circulante					
Receíveis de Clientes	112.135	119.765	(6,4%)	174.017	(35,6%)
Imóveis a Comercializar	279.207	190.953	46,2%	198.941	40,3%
Outros	200.332	145.232	37,9%	123.603	62,1%
Subtotal	591.674	455.950	29,8%	496.561	19,2%
Intangível e Imobilizado	21.243	24.465	(13,2%)	31.843	(33,3%)
Investimentos	138.802	300.726	(53,8%)	314.505	(55,9%)
Ativo Total	2.551.887	2.566.198	(0,6%)	2.526.280	1,0%
Passivo Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	426.124	364.766	16,8%	285.612	49,2%
Debêntures	158.179	179.423	(11,8%)	62.783	151,9%
Obrig. com Terrenos	129.353	105.823	22,2%	113.355	14,1%
Fornecedores e Materiais	95.450	129.825	(26,5%)	119.847	(20,4%)
Impostos e Contribuições	69.868	64.886	7,7%	57.276	22,0%
Outros	140.735	179.681	(21,7%)	400.142	(64,8%)
Subtotal	232.693	207.540	12,1%	1.039.015	(77,6%)
Passivo Não-Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	107.029	141.789	(24,5%)	338.135	(68,3%)
Debêntures	39.346	64.848	(39,3%)	202.883	(80,6%)
Obrig. com Terrenos	93.075	147.147	(36,7%)	196.076	(52,5%)
Impostos Diferidos	12.114	49.372	(75,5%)	49.372	(75,5%)
Provisão para Contingências	123.878	110.564	12,0%	155.608	(20,4%)
Outros	28.900	38.460	(24,9%)	52.000	(44,4%)
Sub Total	404.342	552.180	(26,8%)	994.074	(59,3%)
Patrimônio Líquido					
Patrimônio Líquido	893.708	780.159	14,6%	491.317	81,9%
Participação dos Minoritários	1.435	1.915	(25,1%)	1.874	(23,4%)
Subtotal	895.143	782.074	14,5%	493.191	81,5%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.551.887	2.566.198	(0,6%)	2.526.280	1,0%

¹ Reapresentação em função da adoção do IFRS 15.

Fluxo de Caixa – Consolidado

	4T19	4T18 ¹	12M19	12M18 ¹
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes dos Impostos	10.026	(320.931)	(49.378)	(443.027)
Despesas/Receitas que Não Impactam Capital de Giro	101.120	203.511	113.017	227.218
Depreciações e Amortizações	2.442	5.772	14.181	21.290
Impairment	(8.692)	(35.220)	(36.913)	(74.689)
Despesas com Plano de Opções	332	15	(2.366)	1.927
Juros e Taxas Não Realizados, Líquido	1.146	927	5.448	11.156
Equivalência Patrimonial	7.092	5.069	5.003	15.483
Provisão de Garantia	(3.603)	(474)	(7.521)	(4.130)
Provisão por Contingências	(37.585)	127.668	8.300	172.432
Provisão para Distribuição de Lucros	4.500	(18.545)	5.000	(14.750)
Provisão (Reversão) para Devedores Duvidosos	(30.141)	(22.790)	(47.257)	(41.827)
Baixa ágio AUSA	161.100	-	161.100	-
Provisão de Multas por Atraso de Obras	4.529	-	5.283	-
Cessão de Quotas	-	-	2.759	-
Clientes	(12.946)	21.332	115.003	(95.740)
Imóveis a Venda	(13.663)	132.643	131.581	339.575
Outros Recebíveis	(62.563)	(6.516)	(98.544)	(15.880)
Despesas de Vendas Diferidas e Despesas Antecipadas	299	516	808	2.867
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(30.542)	(43.802)	(87.003)	597
Impostos e Contribuições	4.982	454	12.592	10.846
Fornecedores	(35.561)	24.202	(37.750)	32.732
Folha de Pagamento, Encargos e Provisão para Bônus	2.877	(9.539)	511	(6.459)
Outras Contas a Pagar	17.092	59.599	(76.442)	(3.434)
Operações com Partes Relacionadas	(4.437)	(2.055)	21.608	(14.497)
Impostos Pagos	(763)	(1.014)	(1.984)	(3.348)
Ganho/Perda de Instrumentos Financeiros	-	-	-	(763)
Perda por Redução à Valor Recuperável	-	112.800	-	112.800
Atualização Obrigação por Venda de Ações	-	28.289	-	28.289
Caixa Utilizado em Atividades Operacionais	(24.079)	58.390	44.019	31.450
Aquisição de Propriedades e Equipamentos	780	5.432	(3.581)	(12.511)
Aporte de Capital em Controladoras	-	(641)	-	(4.629)
Resgate de Títulos e Valores Mobiliários, Cauções e Créditos	39.835	222.333	90.280	1.104.875
Aplicação de Títulos, Valores Mobiliários e Créditos Restritos	(60.333)	(140.674)	(387.319)	(1.090.796)
Caixa Utilizado em Atividades de Investimento	(19.718)	86.450	(300.620)	(3.061)
Aumento Empréstimos e Financiamentos	32.967	34.927	122.639	412.768
Amortização de Empréstimo e Financiamento	(54.261)	(106.785)	(286.822)	(639.409)
Operações de Mútuo	(1.062)	(446)	(11.179)	(1.289)
Alienação de Ações em Tesouraria	-	-	148	715
Resultado na Alienação de Ações em Tesouraria	-	(48.163)	6.984	(48.163)
Aumento de Capital	272.696	-	404.962	167
Subscrição e Integralização de Ações Ordinárias	(206.927)	-	-	250.599
Caixa Gerado por Atividades de Financiamento	43.413	(120.467)	236.732	(24.612)
Acréscimo (Decréscimo) Líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	(384)	24.373	(19.869)	3.777
No Início do Período	12.819	7.931	32.304	28.527
No Fim do Período	12.435	32.304	12.435	32.304

¹ Reapresentação em função da adoção do IFRS 15.

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

Telefone: +55 11 3025-9242 / 9317

E-mail: ri@gafisa.com.br

IR Website: <http://ri.gafisa.com.br/>

Assessoria de Imprensa

Fato Relevante

Alcides Ferreira

alcides.ferreira@agenciafr.com.br

+55 11 2337-2086

+55 11 96169-2731

Edson Gushiken

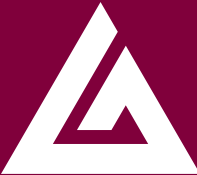
edson.gushiken@agenciafr.com.br

+55 11 98171-5774

GFSA

B3 LISTED NM



 **Gafisa**

