

Gafisa Anuncia Alienação de Participação na Construtora Tenda

PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - São Paulo, 14 de dezembro de 2016 – Gafisa S.A. (Bovespa: GFSA3; NYSE: GFA) (“Companhia”), uma das principais incorporadoras com foco no mercado residencial do Brasil, comunica a seus acionistas e ao mercado em geral que:

Conforme Fato Relevante divulgado na data de hoje, a Companhia celebrou nesta data contrato de compra e venda de ações com a Jaguar Growth Asset Management, LLC, tendo por objeto a aquisição de até 30% das ações de emissão da Tenda, ao preço de R\$8,13 por ação, representando, no contexto da transação, um recebimento de caixa para Gafisa de R\$231,7 milhões, com uma avaliação total de R\$539,0 milhões para a integralidade do capital social da Tenda. A Jaguar Growth Asset Management, LLC é um fundo de private equity imobiliário focado exclusivamente em mercados emergentes e com alto potencial de crescimento fora dos Estados Unidos, fundado por profissionais de investimento dedicados ao setor imobiliário e com mais de 15 anos de experiência no Brasil.

A celebração do contrato acima aconteceu na sequência à decisão tomada pelo Conselho de Administração da Gafisa quanto à não continuidade dos esforços para a realização da oferta pública secundária de ações da Tenda, com o consequente cancelamento do pedido de registro da referida Oferta perante a CVM.

Vale ressaltar que a concretização da referida transação está sujeita à verificação de determinadas condições precedentes, dentre as quais destacam-se:

- (i) a redução do capital social de Tenda, sem o cancelamento de ações, com restituição, à Gafisa, atualmente sua única acionista, de R\$100,0 milhões, corrigidos com base na taxa SELIC, sendo (a) R\$50,0 milhões com liquidação até 31 de dezembro de 2018; e (b) o saldo, a ser pago até 31 de dezembro de 2019, com a possibilidade de antecipação em função de determinados covenants financeiros previstos em contrato;
- (ii) a redução do capital social de Gafisa com efeito de distribuição, aos seus acionistas, de ações correspondentes a 50% do capital social de Tenda; e
- (iii) a conclusão do procedimento relacionado ao exercício, pelos acionistas de Gafisa, do direito de preferência para a aquisição das ações, pelo preço por ação referenciado na operação, observando-se que a Gafisa oferecerá, neste contexto, aos seus acionistas, 50% das ações representativas do capital social de Tenda de sua propriedade, e não apenas os 30% objeto da oferta recebida da Jaguar, dada a sua decisão de alienar tais ações, ainda que em múltiplas operações.

Spin Off de Ações

Com a conclusão da venda da participação de 70% em Alphaville em dezembro de 2013, e como parte de um amplo plano da Administração com o intuito final de aprimorar e reforçar a capacidade de geração de valor de ambas as unidades de negócios para seus acionistas, informamos ao mercado via Fato Relevante, em 07 de fevereiro de 2014, o início dos estudos para o processo de separação, operacional e societária, das unidades de negócio de Gafisa e Tenda.

Além da maximização de valor para nossos acionistas, os principais objetivos desse processo de separação são determinados conforme abaixo:

- i) Permitir aos acionistas alocar recursos entre as duas empresas de acordo com seus interesses e estratégias de investimento;
- ii) Permitir às duas empresas responder de forma mais ágil às oportunidades em seus mercados alvo;

- iii) Estabelecer estruturas de capital sustentáveis para cada uma das empresas, com base em seu perfil de risco e prioridades estratégicas;
- iv) Dar maior visibilidade ao mercado sobre o desempenho isolado das empresas, possibilitando uma melhor avaliação de seu valor intrínseco;
- v) Aumentar a capacidade de atrair e reter talentos, por meio do desenvolvimento de culturas apropriadas e estruturas de remuneração consistentes com o resultado específico de cada negócio.

Ao longo dos últimos 3 anos a Companhia foi capaz de avançar com diversos passos relacionados à efetiva separação das estruturas administrativas de Gafisa e Tenda, de modo que ambas estivessem preparadas para dar seguimento a suas operações de maneira independente. A conclusão da operação e a consequente entrada dos recursos dela provenientes contribui para o aperfeiçoamento da condição de liquidez e estrutura de capital da Gafisa.

Com a conclusão da compra e venda de ações de Tenda objeto do contrato firmado com Jaguar, uma vez atendidas todas as condições precedentes, a Gafisa deverá monetizar um montante total de, pelo menos, R\$231,7 milhões, implicando um múltiplo de avaliação de 0,48x ante o Patrimônio Líquido do 3T16.

Adicionalmente, e como uma das condições precedentes acima citadas, temos a consolidação da separação societária e a consequente distribuição de 50% das ações de Tenda para os acionistas da base de Gafisa, totalizando 27 milhões de ações na data de hoje, contemplando relevante participação no capital social da Tenda após a conclusão da operação.

Desta maneira, o acionista de Gafisa acaba por maximizar sua capacidade de geração de valor, em função de sua exposição à excelência operacional, reduzido nível de risco, consistente patamar de rentabilidade e ao plano de expansão e desenvolvimento de negócios da Tenda.

Por fim, o atual acionista de Gafisa ainda conta com a opção do exercício do direito de preferência, no mesmo preço por ação ofertado e conforme estabelece a legislação vigente, sobre 50% das ações de Tenda hoje de propriedade de Gafisa. Caso os 20% adicionais à oferta apresentada por Jaguar sejam também alienados no contexto desta operação, a Gafisa receberá recursos adicionais de R\$87,8 milhões, alcançando um valor global de R\$319,5 milhões na operação.

Detalhamento Econômico-Financeiro da Operação¹ (R\$ Mil / Qtd.)

Tabela 1	Base: dezembro / 2016
Memória de Cálculo do Valor Atribuído às Ações de Tenda na Operação	
Quantidade de Ações de Tenda	54.000.000
(x) Preço por Ação (R\$)	8,13
(=) Valor de Aquisição das Ações de Tenda	439.020,00
(+) Redução de Capital para Gafisa	100.000,00
(=) Valor Atribuído às Ações de Tenda	539.020,00
(/) Patrimônio Líquido (3T16)	1.128.446,00
(=) Múltiplo de Avaliação Implícito (P / BV)	0,48x
Tabela 2	
Redução de Capital de Gafisa (Spin Off)	
Quantidade de Ações de Tenda Distribuídas ²	27.000.000

Tabela 3

Recursos Recebidos pela Gafisa na Operação	
Quantidade de Ações Alvo ³	16.200.000
(x) Preço por Ação (R\$)	8,13
(=) Valor Recebido na Data de Fechamento da Operação	131.706,00
(+) Valor a ser Recebido em Data Futura ⁴	100.000,00
(=) Valor Total Recebido pela Gafisa	231.706,00
(+) <i>Exercício do Direito de Preferência Adicional a Oferta</i>	87.804,00
(=) Potencial Valor Máximo a Ser Recebido pela Gafisa	319.510,00

¹ Resultado sujeito a determinadas condições precedentes estabelecidas em contrato;

² Quantidade de ações referente a 50% do total de ações emitidas pela Tenda;

³ Exercício limitado a 30% do total de ações emitidas pela Tenda, conforme estabelecido em contrato;

⁴ Valor referente à redução de capital de Tenda para Gafisa, com desembolso conforme cronograma e condições estabelecidas em contrato.

A conclusão desta operação, e a consequente distribuição do capital social da Tenda para os acionistas da Gafisa, marca a etapa final de um processo que foi iniciado em 2011, com o desenvolvimento de um novo plano estratégico para Gafisa e Tenda; venda de 70% da participação societária em Alphaville com o aprimoramento da condição de liquidez e estrutura de capital da Gafisa e, finalmente, com a efetiva separação operacional e societária entre as unidades de negócio Gafisa e Tenda. A administração da Companhia avalia que, com a conclusão desse processo e o novo desenho societário resultante, entrega ao acionista de Gafisa, por meio da solidez operacional, reconhecimento das marcas e consolidação estratégica de ambas as unidades de negócio, valorosa oportunidade para captura de valor no mercado imobiliário brasileiro.

A Gafisa segue trabalhando pautada pela disciplina de capital, tendo como suas principais diretrizes as metas de rentabilidade e geração de valor a seus acionistas.

Temos o Rothschild & Co., na forma de assessor financeiro, e o escritório BMA - Barbosa, Müssnich & Aragão como assessor legal, dando suporte à Companhia nesse processo.



Contatos de RI

Daniilo Cabrera
Mariana Suarez
Telefone: +55 11 3025-9242 / 9978
Email: ri@gafisa.com.br
IR Website: www.gafisa.com.br/ri

Assessoria de Imprensa

Máquina da Notícia - Comunicação Integrada
Giovanna Bambicini
Telefone: +55 11 3147-7414
Fax: +55 11 3147-7900
E-mail: gafisa@grupomaquina.com

Sobre a Gafisa

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 a marca Tenda, voltada ao segmento de habitações destinadas à baixa renda, e a 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:GFS3), 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.

