



Resultados 1T12

Teleconferência

9 de Maio de 2012





Aviso

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

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



Visão Geral dos Resultados 1T12 – Duilio Calciolari, CEO

Desempenho financeiro – Andre Bergstein, CFO



Destques

Gafisa está implementando sua estratégia de turnaround

- **Gafisa:**
 - Entrega de unidades em Mercados não prioritários serão finalizados ainda este ano.
 - Lançamentos se concentraram no mercado de São Paulo.
- **Tenda:**
 - Aceleração no número de unidades contratadas por instituições financeiras desde jun/11.
 - No 1T12, Tenda transferiu 2.793 unidades para instituições financeiras, ou 23% do ponto médio do guidance de 10.000-14.000 unidades para o ano.
 - Unidades estão sendo vendidas somente com repasse imediato para instituição financeira.
- **AlphaVille:**
 - Maior participação no mix de produtos, com 54% do total de lançamentos.
- Foco na geração de Caixa e desalavancagem do Balanço. Posição de caixa de R\$947 milhões em mar/12. Cash burn de R\$76 milhões no trimestre.



Dados Consolidados

Gafisa está implementando sua estratégia de turnaround

Contribuição por marca

	Gafisa	Alphaville	Gafisa+Tenda	Tenda	Total 1Q12
Entregas (VGV R\$mm)	699.715	121.993	821.708	285.099	1.106.807
Entregas (% contribuição)	51%	9%	60%	40%	100%
Entregas (unidades)	2.455	994	3.709	2.456	6.165
Lançamentos (R\$mm)	214.690	249.050	463.740	-	463.740
Lançamentos (% de contribuição)	46%	54%	ns	ns	100%
Lançamentos (unidades)	410	873	1.283	-	1.283
Vendas contratadas (R\$mn)	316.702	181.978	498.680	-90.443	408.237
Vendas contratadas (% contribuição)	78%	45%	ns	-22%	100%

- Entrega de unidades no 1T12 atingiram 6.165 (R\$1,1 bi de VGV), o dobro do volume do 1T11.
- Lançamentos de Gafisa e Alphaville totalizaram R\$463,7 milhões e Vendas R\$498,7 milhões, ex-Tenda.
- Alphaville representou 54% dos lançamentos e 45% das Vendas do Consolidado.
- Tenda continua com processo de melhoria da sua carteira de clientes gerando vendas negativas de R\$90 milhões.



Visão Geral dos Resultados 1T12 – Duilio Calciolari, CEO

Desempenho financeiro – Andre Bergstein, CFO



Resultados financeiros Consolidados

Margens Consolidadas ainda impactadas negativamente pelo desempenho de Tenda.

Contribuição por marca

	Gafisa	Alphaville	Gafisa + Alphaville	Tenda	Total 1T12
Receita Líquida	487.579	123.870	611.449	316.384	927.833
Receitas (% contribuição)	53%	13%	66%	34%	100%
Resultado Bruto	113.010	59980	172.990	28.589	201.579
Margem Bruta (%)	23,2%	48,4%	28,3%	9,0%	21,7%
Resultado Bruto (% contribuição)	56,1%	29,8%	n/a	14,2%	100,0%
EBITDA	81.775	40.270	122.045	-16.858	105.187
Margem EBITDA	16,8%	32,5%	20,0%	-5,3%	11,3%
EBITDA (% contribuição)	78%	38%	n/a	-16%	100%

Principais Resultados consolidados

	1T12	1T11	A/A(%)
Receita Líquida	927.833	730.748	27%
Lucro Bruto	201.579	115.160	75%
Margem Bruta	21,7%	15,8%	590pts
EBITDA Ajustado	105.187	28.597	268%
EBITDA Ajustado (ex-Tenda)	122.045	69.747	75%
Margem EBITDA Ajustada	11,3%	3,9%	740pts
Margem EBITDA Ajustada (ex-Tenda)	20,0%	14%	600pts
Prejuízo Líquido	-31.515	-43.292	-27%



Receitas e Resultados a Apropriar

Margens de Gafisa e Alphaville contribuem positivamente para o backlog de Resultados.

Resultados a serem contabilizados (REF)

	Gafisa	Tenda	Alphaville	Consolidado	Gafisa + Alphaville
Receita a Apropriar	2.455.567	1.056.400	726.418	4.238.385	3.181.985
Custos a Apropriar (unidades vendidas)	-1.590.109	-787.993	-345.343	-2.723.445	-1.935.452
Resultados a serem contabilizados	865.458	268.407	381.076	1.514.940	1.246.534
Margem a apropriar	35,2%	25,4%	52,5%	35,7%	39,2%

Note: Revenues to be recognized are net of PIS/Cofins (3.65%); excludes the AVP method introduced by Law nº 11,638



Liquidez

- Posição de Caixa de R\$947 milhões.
- Relação dívida líquida/ patrimônio líquido alcançou 46% (excluindo financiamento de projetos)
- Financiamento de projetos representa 48% do total de endividamento;
- Mais de R\$500 milhões em recebíveis de unidades entregues disponíveis para securitização.
- Cash burn de R\$76 milhões no 1T12.

Tipo de Obrigação (R\$000)	1T12	4T11	T/T	1T11	A/A
Debêntures - FGTS (project finance)	1.244.225	1.214.258	2%	1.239.816	0%
Debêntures – Capital de Giro	704.420	684.942	3%	688.800	2%
Financiamento a projeto (SFH)	817.457	684.642	19%	755.652	8%
Capital de giro	1.135.615	1.168.085	-3%	604.391	88%
Dívida total consolidada	3.904.356	3.755.808	4%	3.288.659	18%
Caixa e disponibilidades	947.138	983.660	-4%	926.977	2%
Obrigações com investidores	364.274	473.186	-23%	380.000	-4%
Dívida líquida e obrigação com investidores	3.321.492	3.245.334	2%	2.741.682	21%
Patrimônio + Minoritários	2.728.495	2.747.094	-1%	3.751.958	-24%
(Dívida Líquida + Obrigações) / (PL + Min)	122%	118%	360 bps	73%	4559 bps
(Dívida Líquida + Ob.) / (PL + Min.) - Exc. Proj Fin (SFH + FGTS)	46%	49%	-284 bps	21%	2628 bps



Cronograma de vencimento da dívida

Vencimento da Dívida

(R\$milhões)	Custo médio (p.a.)	Total	Até Mar/13	Até Mar/14	Até Mar/15	Até Mar/16	Após Mar/16
Debêntures - FGTS (proj. finance)	TR + (8.22% - 10.20%)	1.244.225	196.791	598.404	449.030	-	-
Debêntures – Capital de giro	CDI + (0.72% - 1.95%)	704.420	151.786	123.895	272.648	149.510	6.581
Financiamento a projeto (SFH)	TR + (8.30% - 12.68%)	817.457	469.331	260.022	70.698	17.406	-
Capital de giro	CDI + (1.30% - 2.55%)	1.135.615	394.947	290.496	190.277	141.166	118.729
Dívida Total Consolidada	11.82%	3.904.356	1.215.116	1.273.195	982.653	308.082	125.310
Obrigações com investidores	CDI + (0.235% - 1.00%) / IGPM +7.25%	364.274	160.981	171.737	15.133	9.885	6.538
Dívida total consolidada		4.268.630	1.376.097	1.444.932	997.786	317.967	131.848
% Total		100%	32%	34%	23%	7%	3%



Recebíveis + Estoque vs. obrigações de construção

R\$ Milhões

	Contas a Receber	Estoque a valor de Mercado	Total	Obrigações de construção
Gafisa	5.291	1.958	7.249	1.694
Alphaville	1.289	636	1.926	542
Tenda	2.558	915	3.473	1.233
Consolidado	9.139	3.509	12.648	3.469



Perspectivas

- Para 2012, lançamentos previstos entre R\$2,7 e R\$3,3 bilhões
- Gafisa deve representar 50%, Tenda 10% e AlphaVille 40% dos lançamentos.
 - Gafisa lançou R\$460 milhões no 1T12
- Planejamos entregar entre 22.000 e 26.000 unidades em 2012, das quais:
 - 30% serão entregues pela Gafisa, 50% pela Tenda e 20% por AlphaVille.
- No 1T12, a Companhia entregou 6.165 unidades e transferiu 2.793 unidades de Tenda para instituições financeiras.
- A Companhia espera gerar fluxo de caixa operacional entre R\$ 500 a R\$ 700 milhões em 2012.