



## Resultados Preliminares Não Auditados 2011 2 de Abril de 2012

 **Gafisa**  
Grandes ideias para viver bem

GFA  
LISTED  
NYSE

 GFS3  
NOVO  
MERCADO  
BOVESPA BRASIL

 Ibovespa

 IBrX50



## 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.



## Destaques – Reestruturação organizacional e novo plano estratégico posicionam o Grupo Gafisa para um melhor desempenho operacional e financeiro

- **Ajustes corretivos do 4T11 sem efeito no caixa impactaram os resultados de 2011**
  - Revisão do orçamento de custos de projetos
  - Distrato de contratos em função da nova estratégia de vendas
  - Impairment relativo à reavaliação de terrenos não mais estratégicos de Gafisa e Tenda
  - Outras despesas
  
- **Metas do novo plano estratégico**
  - Foco geográfico reduzido
  - Risco reduzido em Tenda, relançamento em um modelo rentável
  - Maior participação de AlphaVille no mix de produtos do Grupo
  
- **Liquidez suficiente para realizar o plano de negócios**



## Ajustes em 2011 vieram 69% de Tenda e 31% de Gafisa

- Despesas sem desembolso de caixa impactam significativamente o resultado do período no montante de R\$889 milhões;
- 50% do ajuste é baseado na revisão orçamentária, e o restante em função da mudança na estratégia;
- Reversão de receita total de R\$1,2 bilhão (82% Tenda e 18% Gafisa)
  - Esperamos contabilizar cerca de R\$723 milhões (60%) da receita revertida com revenda das unidades retornadas
  - Esperamos contabilizar cerca de R\$412 milhões (34%) de acordo com o método PoC
  - Somente 6% são custos e despesas irrecuperáveis

(R\$000)

	2011	Tenda							Gafisa		
		Revisão de Custos	Distratos efetuados no 4T11	Provisão para Devedores duvidosos	Provisão para Distratos	Impairment de ativos	Provisão multa por atraso obra	Cancelamentos Projetos	Revisão de Custos	Impairment de ativos	Provisão multa por atraso obra
<b>Receita Líquida</b>	<b>2.788.559</b>	(227.203)	(284.404)		(438.913)			(46.115)	(213.721)		
Custo Total	(2.677.258)		193.227		358.913	(10.600)	(38.536)	28.638		(14.988)	(12.675)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>111.301</b>		(91.177)		(80.000)			(17.477)			
(-) OPEX	(865.092)			(87.314)		(57.917)				(37.925)	
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(753.791)</b>										
Resultado Financeiro	(159.903)										
Minoritários	(39.679)										
<b>EBT</b>	<b>(953.373)</b>										
Impostos	(139.790)										
<b>Lucro Líquido</b>	<b>(1.093.163)</b>										
<b>EBITDA</b>	<b>(489.501)</b>										
<b>Total de Ajustes</b>	<b>(889.532)</b>	<b>(227.203)</b>	<b>(91.177)</b>	<b>(87.314)</b>	<b>(80.000)</b>	<b>(68.517)</b>	<b>(38.536)</b>	<b>(17.477)</b>	<b>(213.721)</b>	<b>(52.913)</b>	<b>(12.675)</b>
<b>Stake (%)</b>	<b>100%</b>	<b>26%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>24%</b>	<b>6%</b>	<b>1%</b>

Contribuição por marca

Tenda 69 %

Gafisa 31 %

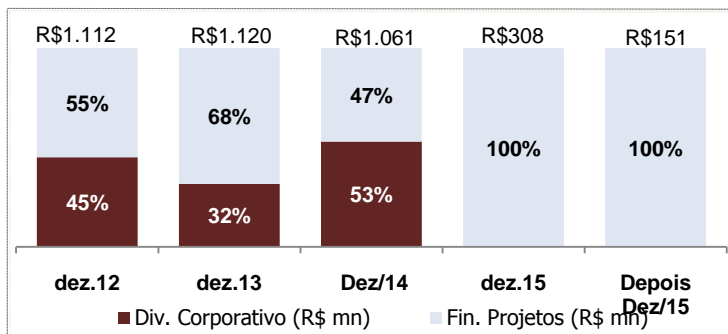
- 75% dos reajustes nos orçamentos de custos de empreendimentos vem de parceiros de construção terceirizados e de lançamentos em regiões que não fazem mais parte do foco geográfico reduzido;
- Revisão nos orçamentos de obras representam 8% da base de custo original da Companhia;
- Critério de vendas em Tenda alterado para reduzir futuros distratos, e provisões foram constituídas para finalizar o processo.



## Fluxo de Caixa Operacional Positivo em 2012 – Estratégia de Desalavancagem

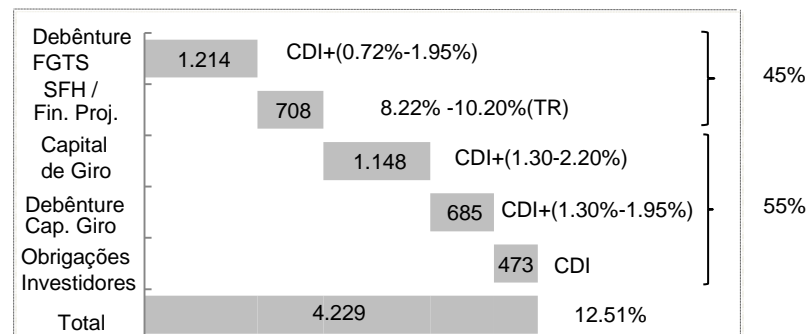
- Gafisa tem perfil e cronograma de dívida bem estruturado
  - 30% Curto Prazo
  - Financiamento de projetos agora representam 45% da dívida total
  - Custo adequado **109,5% CDI**

### Cronograma de dívida bem estruturado



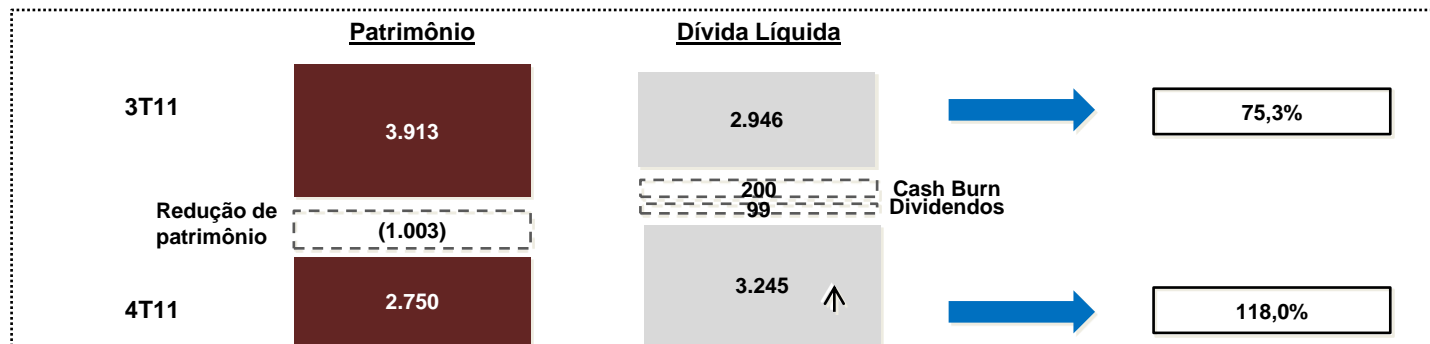
Nota: Não inclui obrigação com investidores

### Composição da Dívida (R\$ mm) e Taxas



- Fluxo de caixa operacional esperado para 2012 de R\$500-R\$700 milhões
- Liquidez suficiente para executar nossos planos de desenvolvimento
  - R\$1 bilhão caixa + R\$500 MM disponíveis para securitização + R\$352 MM de unidades finalizadas em estoque

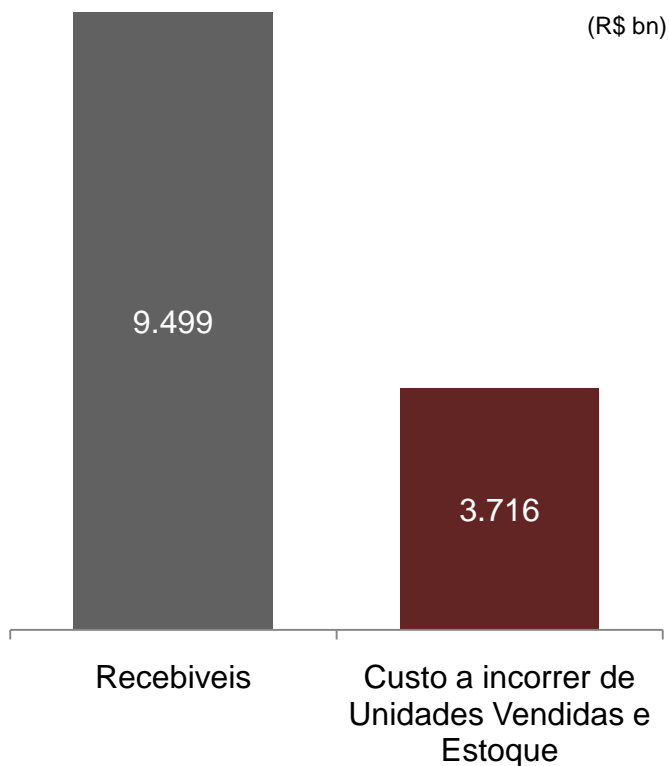
### Alavancagem aumentou de 75,3% para 118,0%





**Contas a Receber Equivale a 2,6x Obrigação de Construção**  
**Margem a Apropriar de 35%, ou 38% excluindo Tenda**

### Contas a Receber vs Obrigação de Construção



### Resultados a apropriar do Grupo Gafisa (R\$ mn)

	Gafisa	Tenda	Alphaville	Grupo Gafisa	Grupo Gafisa ex- Tenda
Receitas a Apropriar	2.530	1.316	670	4.516	3.200
Custos a Apropriar	(1.664)	(978)	(315)	(2.957)	(1.979)
Resultados a Apropriar	866	338	355	1.559	1.221
Margem a Apropriar	34,2%	25,7%	53,0%	34,5%	38,2%

Nota: Receita a apropriar líquida de PIS;Cofins (3.65%); sem impacto do método AVP nº 11,638



## Gafisa está bem preparada para enfrentar os atuais desafios

- ❖ Expansão geográfica e a aquisição de Tenda aumentaram a complexidade do negócio
- ❖ Medidas corretivas redirecionaram a trajetória de crescimento e o desempenho financeiro da Gafisa
- ❖ AlphaVille superou as expectativas iniciais

### Onde falhamos?

- **Replicação dos retornos de SP e RJ em outras regiões**
  - Características dos mercados locais criam complexidade na gestão
  - Capacidade dos fornecedores de absorver adequadamente a velocidade de crescimento
- **Revisão de custos orçados e impacto na velocidade de reconhecimento de receita**
  - Diversificação regional e legado de Tenda levaram a revisão orçamentária de obras
- **Desafios de Tenda estão relacionados aos distratos e qualidade de crédito dos clientes**
  - Uma análise de crédito mais rigorosa aponta que muitos clientes não são qualificados para o financiamento
  - Capital empregado elevado, especialmente em recebíveis relacionados à carteira da Tenda

### O que deu certo?

- **Operações de Gafisa em São Paulo e Rio de Janeiro**
  - Alta rentabilidade (ROE)
  - Indicadores operacionais de alta qualidade
  - Reputação longa e bem estabelecida
- **Expansão bem sucedida do modelo AlphaVille**
  - Alta rentabilidade (ROE)
  - Contribuição crescente ao mix de produtos
  - Forte reconhecimento de marca
- **Progresso com o negócio Tenda**
  - Recorde de unidades entregues em 2011
  - Relacionamento reforçado com a CEF
  - Introdução da tecnologia de formas de alumínio
  - Plataforma de vendas



## Perspectivas

- Geração Operacional de caixa entre R\$500-R\$700 milhões.
- Lançar em 2012 entre R\$2,7 - R\$3,3 bilhões, sendo Gafisa 50%, Tenda 10% e AlphaVille 40%.
- Planejamos entregar entre 22.000-26.000 unidades em 2012, sendo Gafisa 30%, Tenda 50% e 20% AlphaVille.
- Transferir entre 10.000 – 14.000 clientes para instituições financeiras.

Guidance 2012	
Lançamentos Consolidados <sup>1</sup>	R\$2.7-R\$3.3 bi
Fluxo de Caixa Operacional	R\$500-R\$700 MM

<sup>1</sup> (50% Gafisa, 10% Tenda, 40% Alphaville)

Avanço 1T12	% Realizado
R\$450 MM	15%
neutro	0%

Indicadores Operacionais	
Nº unidades entregues	22.000 - 26.000
Nº clientes transferidos Tenda <sup>1</sup>	10.000 - 14.000

<sup>1</sup> Clientes transferidos para instituições financeiras

Avanço 1T12	% Realizado
6.000	25%
2.500	21%