



## PRÉVIA DE RESULTADOS OPERACIONAIS - GRUPO GAFISA

2T12

- Unidades entregues do Grupo Gafisa alcançaram 12.197 ao final do 1S12, aumento de 64% vs 1S11 ---
- Alcançando 51% do *guidance* de entregas esperado para o ano ---
- Geração preliminar de Caixa livre (*Cash burn*) foi positiva, chegando a cerca de R\$150 milhões no 2T---
- Fluxo de caixa operacional consolidado de aproximadamente R\$300 milhões no 1S12---
- 50% do ponto medio do *guidance* para o ano de 2012 de R\$500-R\$700 milhões ---
- Lançamentos alcançaram R\$546,5 milhões, com vendas de R\$630,3 milhões no 2T12 ---
- Velocidade de vendas consolidada melhorou sequencialmente para 16,1% ou 20,1%, ex-Tenda ---

**PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - São Paulo, 9 de julho de 2012** – A Gafisa S.A. (Bovespa: GFSA3; NYSE: GFA), a principal incorporadora residencial diversificada do Brasil, anuncia hoje os resultados operacionais referentes ao segundo trimestre de 2012, encerrado em 30 de junho de 2012.

Duilio Calciolari, Diretor Presidente, comenta os destaques: “Os resultados do Grupo Gafisa indicam que a estratégia de *turnaround* está encaminhada, dado a melhora do desempenho operacional evidenciada nos resultados do primeiro semestre de 2012. Fizemos progressos em todas as metas definidas no Plano de Negócios, para cada marca do Grupo Gafisa. Estamos gerando caixa proveniente do *core business* das operações do Grupo Gafisa, concluímos a revenda de 62% das unidades canceladas de Tenda dentro do primeiro semestre, e aumentamos o volume de entregas de unidades no 1S12 em 64% versus 1S11, resultado em linha com o *guidance* de entregas esperado para o ano inteiro de 22.000 – 26.000.”

“Os lançamentos dos primeiros seis meses de 2012 representaram 34% do ponto médio do *guidance* de lançamentos para o ano, de R\$2,7 a R\$3,3 bilhões, e está de acordo com a sazonalidade do primeiro semestre. Evidenciamos boa demanda nos produtos para os segmentos de renda média e média-alta, representados pelas marcas Gafisa e AlphaVille, cujas vendas totalizaram R\$614,6 milhões ao longo do 2T12, registrando VSO de lançamentos de 51.6%. Com a implementação do foco geográfico mais reduzido, São Paulo foi responsável por 100% dos R\$680,6 milhões em lançamentos do segmento Gafisa no 1S12.”

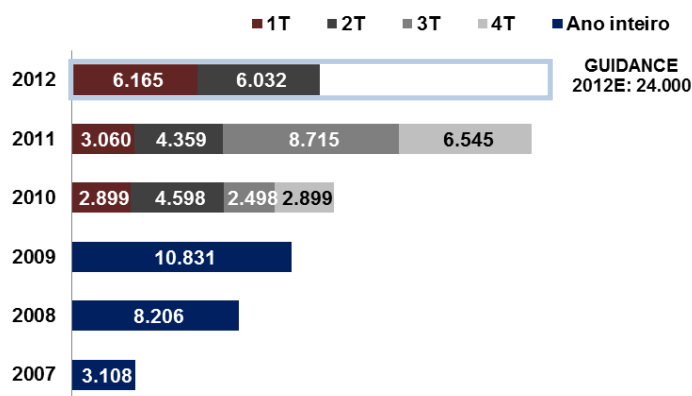
### Grupo Gafisa está gerando caixa de seu core business

Grupo Gafisa encerrou o segundo trimestre com aproximadamente R\$1,02 bilhão em caixa e equivalentes de caixa, melhora sequencial, comparado aos R\$947,1 milhões registrados no final do 1T12. A dívida líquida preliminar caiu de R\$3,32 bilhões no final do 1T12 para R\$3,17 bilhões ao final do 2T12. Como consequência, a geração de caixa livre consolidado preliminar (*cash burn*) foi positiva em aproximadamente R\$150 milhões no 2T12, resultando em geração de caixa livre consolidado preliminar de R\$75 milhões no 1S12. O fluxo de caixa operacional consolidado atingiu cerca de R\$300 no 1S12, representando 50% do ponto médio do nosso *guidance* de R\$500 – R\$700 milhões para o ano de 2012.

### Projetos entregues

Gafisa entregou durante o segundo trimestre deste ano 67 projetos, abrangendo 6.032 unidades, aumento de 38% em relação aos 4.359 entregues durante o 2T11. O resultado do 1S12 equivale a 51% do *guidance* do ano. No 1S12, os projetos entregues pelo Grupo Gafisa alcançaram 12.197 unidades, representando um aumento de 64% se comparado ao mesmo período do ano anterior. Veja o gráfico a seguir para informações detalhadas.

**Gráfico 1. Unidades entregues (2007 – 2T12)**





### Lançamentos Consolidados

Os lançamentos do segundo trimestre de 2012 totalizaram R\$546,5 milhões, um aumento de 18% em comparação com o 1T12, e uma diminuição de 60% em relação a 2T11, justificada pela implementação da estratégia de *turnaround* anunciada no final de 2011, com redução da atuação geográfica da marca Gafisa e interrupção dos lançamentos da marca Tenda, com foco em execução e repasse. Os resultados representam 34% do ponto médio do *guidance* de lançamentos para o ano, de R\$2,7 a R\$3,3 bilhões e está de acordo com a sazonalidade de lançamentos do primeiro semestre do ano. 11 projetos/fases foram lançados em 5 estados no 1S12, com Gafisa sendo responsável por 67% dos lançamentos no semestre e AlphaVille pelos 33% restantes.

**Tabela 1. Lançamentos do Grupo Gafisa (R\$ milhões)**

Lançamentos	2T12	1T12	T/T(%)	2T11	A/A(%)	2S12	2S11	A/A(%)
Segmento Gafisa	466.900	214.690	117%	935.259	-50%	680.590	1.163.562	-42%
Segmento Alphaville	80.619	249.050	-68%	95.567	-16%	329.669	277.482	19%
Segmento Tenda	0	0	0%	349.443	ns	0	451.832	ns
<b>Total</b>	<b>546.519</b>	<b>463.740</b>	<b>18%</b>	<b>1.380.270</b>	<b>-60%</b>	<b>1.010.259</b>	<b>1.892.875</b>	<b>-47%</b>

Nota: NS não significativo

### Vendas Contratadas Consolidadas

Vendas contratadas no segundo trimestre totalizaram R\$630,3 milhões, um aumento de 54% comparado com o trimestre anterior, e uma diminuição de 45% sobre o 2T11. Vendas de lançamentos representaram 47% do total, enquanto vendas de estoque representaram os 53% restantes.

**Tabela 2. Vendas Contratadas do Grupo Gafisa (R\$ milhões)**

Vendas Contratadas	2T12	1T12	T/T(%)	2T11	A/A(%)	2S12	2S11	A/A(%)
Segmento Gafisa	456.383	316.702	44%	778.300	-41%	773.085	1.201.812	-36%
Segmento Alphaville	158.184	181.978	-13%	145.013	9%	340.161	315.932	8%
Segmento Tenda	15.728	-90.443	ns	223.689	ns	-74.715	451.478	ns
<b>Total</b>	<b>630.295</b>	<b>408.237</b>	<b>54%</b>	<b>1.147.002</b>	<b>-45%</b>	<b>1.038.532</b>	<b>1.969.222</b>	<b>-47%</b>

Nota: NS não significativo

### Vendas sobre oferta (VSO) consolidada

As vendas consolidadas sobre oferta chegaram a 16,1%, ante 25,2% no 2T11, uma vez que o Grupo interrompeu os lançamentos de Tenda para focar na execução e na entrega. Excluindo a marca Tenda, o VSO no segundo trimestre foi de 20,1%, em comparação com 16,1% no 1T12 e 28,2% no 2T11. A velocidade de vendas de lançamentos consolidada alcançou 43,6%.

**Tabela 3. Velocidade de vendas (VSO) do Grupo Gafisa**

Sales Speed	2T12	1T12	T/T(%)	2T11	A/A(%)	2S12	2S11	A/A(%)
Gafisa (A)	19,6%	13,9%	41%	28,6%	-32%	29,2%	38,2%	-24%
Alphaville (B)	21,6%	22,2%	-3%	25,9%	-17%	37,3%	43,3%	-14%
<b>Total (A) + (B)</b>	<b>20,1%</b>	<b>16,1%</b>	<b>24%</b>	<b>28,2%</b>	<b>-29%</b>	<b>31,3%</b>	<b>39,2%</b>	<b>-20%</b>
Tenda (C)	1,8%	-11,0%	ns	17,6%	ns	-9,8%	30,2%	ns
<b>Total (A) + (B) + (C)</b>	<b>16,1%</b>	<b>10,4%</b>	<b>54%</b>	<b>25,2%</b>	<b>-36%</b>	<b>24,0%</b>	<b>36,7%</b>	<b>-35%</b>

Nota: NS não significativo

### Estoque (Imóveis para Venda)

No segundo trimestre, o estoque consolidado a valor de mercado foi reduzido em R\$222 milhões, atingindo R\$3,3 bilhões, comparado aos R\$3,5 bilhões registrados ao final do 1T12. O valor de Mercado para o estoque de Gafisa, que representa 56% do total de estoques, foi de R\$1,87 bilhões no final do 2T12, comparado aos R\$1,96 bilhões registrados ao final do 1T12. O valor de mercado para o estoque de Alphaville totalizou R\$572,9 milhões no final do 2T12, uma diminuição de 10% comparado aos R\$636,2 ao final do 1T12. O estoque da Tenda foi avaliado em R\$838,3 milhões no final do 2T12, uma redução de 8% comparado aos R\$915 milhões ao final do 1T12. Apesar dos distratos esperados para 2012, também tem sido observada uma demanda muito positiva para a revenda destas unidades voltadas para o segmento econômico. Das 4,957 unidades que foram distratadas e retornaram ao estoque da marca Tenda, 62% já foi revendido para clientes qualificados no próprio semestre.

**Tabela 4. Estoque a valor de Mercado 2T12 x 1T12**

	Estoques IP1 1T12	Lançamentos	Distratos	Vendas Contratadas	Ajustes Preços + Outros*	Estoques FP2 2T12	% T/T3	VSO4
<b>Gafisa (A)</b>	1.957.850	465.900		-456.383	-91.423	1.875.945	-4,2%	<b>19,6%</b>
<b>Alphaville (B)</b>	636.258	80.619		-158.184	14.205	572.898	-10,0%	<b>21,6%</b>
<b>Total (A) + (B)</b>	<b>2.594.108</b>	<b>546.519</b>		<b>-614.566</b>	<b>-77.218</b>	<b>2.448.842</b>	<b>-5,6%</b>	<b>20,1%</b>
<b>Tenda (C)</b>	915.036	0	329.127	-344.855	-61.047	838.261	-8,4%	1,8%
<b>(A) + (B) + (C)</b>	<b>3.509.143</b>	<b>546.519</b>	<b>329.127</b>	<b>-959.421</b>	<b>-138.265</b>	<b>3.287.103</b>	<b>-6,3%</b>	<b>16,1%</b>

Nota.: 1) IP início do período – 1T12. 2) FP fim do período – 2T12. 3) % 2T12 versus 1T12. 4) Velocidade de vendas no 2T12. \*Cancelamento de Projeto.



## SEGMENTO GAFISA

*Foco em empreendimentos residenciais no segmento de Média, Média-Alta e Alta renda, com preço de venda unitário superior a R\$250.000.*

### Lançamentos Gafisa

Os lançamentos do segundo trimestre totalizaram R\$465,9 milhões e incluíram 5 projetos/fases totalmente concentrados em São Paulo, um aumento de 117%, comparado aos R\$214,7 milhões registrados no trimestre anterior.

### Vendas Contratadas Gafisa

As vendas contratadas do segundo trimestre totalizaram R\$456,4 milhões, um aumento de 44% quando comparado com o 1T12. As vendas das unidades lançadas durante o ano representaram 48% do total, enquanto vendas de estoques representaram os 52% restantes. A velocidade de vendas foi de 19,6%, comparada aos 13,9% no 1T12. A velocidade de vendas de lançamentos Gafisa foi de 41,8%.

### Projetos Entregues Gafisa

Durante o primeiro semestre de 2012, a Gafisa entregou 23 projetos/fases e 4.026 unidades.

## SEGMENTO ALPHAVILLE

*Foco na venda de lotes residenciais com preço unitário entre R\$100.000 e R\$500.000.*

### Lançamentos Alphaville

Lançamentos do segundo trimestre totalizaram R\$80,6 milhões, uma diminuição de 16% na comparação com o 2T11, e incluiu 2 projetos/fases em 2 estados. Os resultados mostram a maior participação da Alphaville no mix de produtos, representando 33% dos lançamentos consolidados do primeiro semestre, acima dos 15% registrados há um ano.

### Vendas Contratadas AlphaVille

As vendas contratadas do segundo trimestre somaram R\$158,2 milhões, uma queda de 13% quando comparado o trimestre anterior e aumento de 9% na comparação anual. No 1S12, a participação das vendas do segmento de lotes residenciais aumentou para 33% das vendas contratadas consolidadas, em relação aos 16% das vendas no 1S11. A velocidade de vendas foi de 21,6%, comparada aos 22,2% no 2T11. A velocidade de vendas de lançamentos no primeiro trimestre foi de 54%. As vendas de lançamentos representaram 51% do total de vendas, enquanto os 49% restantes foram vendas de estoque.

### Projetos Entregues AlphaVille

Durante o primeiro semestre de 2012, AlphaVille entregou 5 projetos/fases e 1.637 unidades.

## SEGMENTO TENDA

*Foco em empreendimentos residenciais no segmento popular, com preço de venda unitário entre R\$80.000 e R\$200.000.*

### Lançamentos Tenda

Refletindo o propósito de remediar problemas na Tenda e o foco na execução e entrega, não foram lançados empreendimentos no primeiro semestre. Durante o ano de 2012, Tenda não deve representar mais do que 10% do guidance médio de lançamentos para o período, que é de R\$2,7 bilhões a R\$3,3 bilhões.

### Vendas Contratadas Tenda

Alinhadas às mudanças necessárias na estratégia, às vendas contratadas brutas do segundo trimestre aumentaram 38%, passando para R\$344,8 milhões em relação aos R\$249,1 milhões registrados no 1T12, em parte devido ao êxito no Feirão da Caixa, que atraiu uma boa demanda.



Desde o 1T12, o reconhecimento das vendas contratadas e a remuneração da equipe de vendas foram estabelecidos de acordo com a habilidade de repassar o saldo devedor dos clientes às instituições financeiras. As vendas contratadas líquidas do segundo trimestre totalizaram R\$15,7 milhões, comparadas aos R\$90,4 milhões negativos no 1T12. As vendas contratadas líquidas refletem os distratos de R\$329,1 milhões dos contratos com potenciais proprietários que não se qualificam para financiamento, versus R\$339,6 milhões no 1T12. Apesar dos distratos esperados para 2012, tem sido observada uma demanda muito positiva para a revenda destas unidades. Das 4.957 unidades que foram distratadas e retornaram ao estoque da marca Tenda, 62% já foi revendido para clientes qualificados no próprio semestre.

### **Operações do Segmento Tenda**

Desde junho de 2011 o volume de unidades contratadas por instituições financeiras tem aumentado, devido à adição de uma nova unidade da Caixa Econômica Federal dedicada às principais construtoras. No 1S12, Tenda transferiu 6.300 unidades para instituições financeiras, ou 53% do *guidance* médio para o ano, que é de 10.000 a 14.000 clientes, contribuindo positivamente para geração de caixa operacional da Companhia.

### **Projetos Entregues Segmento Tenda**

O segmento Tenda deve representar 50% das entregas previstas do Grupo Gafisa que variam de 22.000 a 26.000 unidades em 2012. Durante o 1S12, a Tenda entregou 39 projetos/fases e 6.534 unidades, atingindo 54% do ponto médio do *guidance* de entrega para o ano para o segmento.

### **Sobre a Gafisa**

A Gafisa é líder na incorporação residencial diversificada, com presença nacional e atendendo a todos os segmentos demográficos do mercado brasileiro. Estabelecidos há 57 anos, já concluímos e vendemos mais de 1,000 empreendimentos e construímos mais de 12 milhões de metros quadrados de residências apenas 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 e conhecidas do mercado imobiliário, reconhecida entre potenciais adquirentes, corretores, financiadores, proprietários de terrenos, competidores, e investidores por sua qualidade, consistência, e profissionalismo. Entre nossas marcas mais famosas estão a Tenda, que atende ao segmento de habitações destinadas à baixa renda, e a Gafisa e Alphaville, que oferecem uma variedade de opções residenciais para os segmentos entre médio e alto. A Gafisa S.A. é negociada no segmento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA (BOVESPA:GFSA3) e na Bolsa de Valores de Nova Iorque (NYSE:GFA).

#### **Andre Bergstein**

CFO / IRO  
Telefone: +55 11 3025-9305 /9242-9297  
Fax: +55 11 3025-9348  
E-mail: ri@gafisa.com.br

#### **Imprensa (Brasil)**

Débora Mari Michelucci  
Maquina da Notícia Comunicação Integrada  
Telefone: +55 11 3147-7412  
Fax: +55 11 3147-7900  
E-mail: debora.mari@maquina.inf.br

*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.*