



PRÉVIA DE RESULTADOS OPERACIONAIS - GRUPO GAFISA

4T12

- Unidades entregues do Grupo Gafisa alcançaram 9.378 ao final do 4T12, aumento de 43% vs 4T11 ---
- Unidades entregues em 2012 aumentaram 20% em comparação ao ano anterior, superando o *guidance* de entregas esperado para o ano ---
- Geração preliminar de Caixa livre (*Cash burn*) foi positiva, chegando a cerca de R\$310 milhões no 4T12--
- Fluxo de caixa operacional consolidado de aproximadamente R\$980 milhões em 2012, excedendo o *guidance* esperado para o ano de 2012 de R\$600 – R\$800 milhões ---
- Lançamentos alcançaram R\$2,95 bilhões, em linha com o *guidance*, enquanto vendas totalizaram R\$2.63 bilhões em 2012 ---
- Velocidade de vendas consolidada alcançou 20% no 4T12 ou 25%, ex-Tenda---

PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - São Paulo, 14 de janeiro de 2013 – A Gafisa S.A. (Bovespa: GFSA3; NYSE: GFA), a principal incorporadora residencial diversificada do Brasil, anuncia hoje os resultados operacionais referentes ao quarto trimestre de 2012, encerrado em 31 de dezembro de 2012.

Duilio Calciolari, Diretor Presidente, comenta os destaques: “É um prazer anunciar que os resultados anuais da Gafisa estão em linha com as metas operacionais traçadas em nossa nova estratégia, anunciada há um ano atrás. Nossos resultados operacionais do quarto trimestre apresentaram melhorias, com aumento nas unidades entregues, e o mais relevante, o Grupo Gafisa gerou caixa de seu core business.

Desde a implementação do novo plano, iniciado no primeiro trimestre, as unidades entregues ultrapassaram o ponto máximo do *guidance* para o ano, enquanto o fluxo de caixa operacional ultrapassou o ponto máximo do novo *guidance* estabelecido no terceiro trimestre do ano.

Embora nosso desempenho operacional indique que nossa estratégia está na direção correta, as margens ainda irão refletir o legado dos projetos mais antigos.”

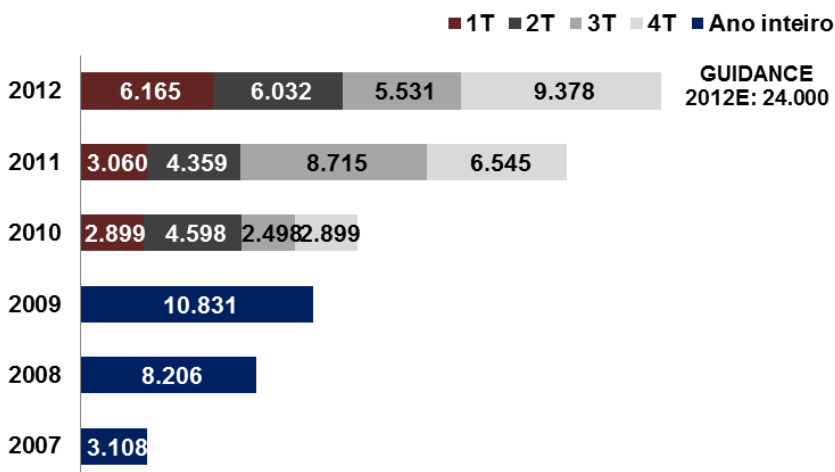
Grupo Gafisa está gerando caixa de seu core business

Grupo Gafisa encerrou o quarto trimestre com aproximadamente R\$1,62 bilhão em caixa e equivalentes de caixa preliminar e não auditado, em relação aos R\$1,23 bilhões registrados no final do 3T12. A dívida líquida preliminar foi de R\$2,63 bilhões no 4T12, uma redução de R\$310 milhões dos R\$2,94 bilhões registrados no final do 3T12. Como consequência, a geração de caixa livre consolidado preliminar (*cash burn*) foi positiva em aproximadamente R\$310 milhões no 4T12, resultando em geração de caixa livre consolidado preliminar de R\$617 milhões em 2012. O fluxo de caixa operacional consolidado atingiu cerca de R\$980 milhões no ano de 2012, excedendo o *guidance* de R\$600 – R\$800 milhões para o ano de 2012.

Projetos entregues

O Grupo Gafisa entregou, ao longo de 2012, 139 projetos/fases, abrangendo 27.107 unidades e durante o quarto trimestre deste ano entregou 9.378 unidades, aumento de 43% em relação aos 6.545 entregues durante o 4T11. No ano de 2012, os projetos entregues pelo Grupo Gafisa alcançaram 27.107 unidades, representando um aumento de 20% se comparado ao mesmo período do ano anterior. O resultado de 2012 excede o *guidance* de entregas esperado para o ano de 22.000 – 26.000 unidades. Veja o gráfico a seguir para informações detalhadas.

Gráfico 1. Unidades entregues (2007 – 4T12)





Lançamentos Consolidados

Os lançamentos do quarto trimestre de 2012 totalizaram R\$1.49 bilhões, um aumento de 230% em comparação com o 3T12, e um aumento de 156% em relação ao 4T11, 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 lançamentos consolidados de 2012 totalizaram R\$2.95 bilhões, uma diminuição de 16% quando comparado ao ano de 2011. Os resultados representam 99% do ponto máximo do novo *guidance* de lançamentos para o ano, de R\$2,4 a R\$3,0 bilhões. 35 projetos/fases foram lançados em 12 estados em 2012, com Gafisa sendo responsável por 54% dos lançamentos de 2012 e AlphaVille pelos 46% restantes (versus 28% em 2011).

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

Lançamentos	4T12	3T12	T/T(%)	4T11	A/A(%)	2012	2011	A/A(%)
Segmento Gafisa	813.767	114.291	612%	340.645	139%	1.608.648	2.156.718	-25%
Segmento Alphaville	675.993	337.652	100%	344.786	96%	1.343.313	971.846	38%
Segmento Tenda	0	0	0%	0	na	0	397.733	na
Total	1.489.760	451.943	230%	582.247	156%	2.951.961	3.526.298	-16%

Nota: NS nao significativo

Vendas Contratadas Consolidadas

Vendas contratadas no quarto trimestre totalizaram R\$905 milhões, um aumento sequencial de 31% comparado com o trimestre anterior, e um aumento de 167% sobre o 4T11. Do total das vendas de 2012, foram vendidos 66% de lançamentos, enquanto vendas de estoque representaram os 34% restantes.

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

Vendas Contratadas	4T12	3T12	T/T(%)	4T11	A/A(%)	2012	2011	A/A(%)
Segmento Gafisa	498.452	327.990	52%	312.867	59%	1.599.528	2.180.087	-27%
Segmento Alphaville	436.442	331.320	32%	244.307	79%	1.107.923	841.991	32%
Segmento Tenda	-29.653	30.050	-199%	-218.759	-86%	-74.318	330.210	-123%
Total	905.241	689.361	31%	338.415	167%	2.633.134	3.352.288	-21%

Nota: NS nao significativo

Vendas sobre oferta (VSO) consolidada

As vendas consolidadas sobre oferta chegaram a 20,0%, ante 8,8% no 4T11, uma vez que o Grupo interrompeu os lançamentos de Tenda para focar na execução e na entrega. Excluindo a marca Tenda, o VSO no quarto trimestre foi de 25,1%, em comparação com 22,7% no 3T12 e 17,7% no 4T11. A velocidade de vendas de lançamentos do 4T12 consolidada alcançou 47%.

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

Sales Speed	4T12	3T12	T/T(%)	4T11	A/A(%)	2012	2011	A/A(%)
Gafisa (A)	20,1%	16,5%	358 bps	13,4%	666 bps	44,6%	51,9%	-728 bps
Alphaville (B)	35,3%	36,4%	-110 bps	30,1%	520 bps	58,1%	59,7%	-167 bps
Total (A) + (B)	25,1%	22,7%	240 bps	17,7%	742 bps	49,3%	53,9%	-458 bps
Tenda (C)	-3,7%	3,8%	-750 bps	-30,6%	2693 bps	-9,9%	26,2%	-3603 bps
Total (A) + (B) + (C)	20,0%	18,7%	138 bps	8,8%	1127bps	42,2%	48,8%	-662 bps

Nota: NS nao significativo

Estoque (Imóveis para Venda)

No quarto trimestre, o estoque consolidado a valor de mercado aumentou em R\$619 milhões, atingindo R\$3,6 bilhões, comparado aos R\$3,0 bilhões registrados ao final do 3T12. O valor de Mercado para o estoque de Gafisa, que representa 55% do total de estoques, aumentou para R\$1,9 bilhão no final do 4T12. O valor de mercado para o estoque de Alphaville totalizou R\$812 milhões no final do 4T12, um aumento de 40,3% comparado aos R\$579 milhões ao final do 3T12. O estoque da Tenda foi avaliado em R\$827 milhões no final do 4T12, um aumento de 8,1% comparado aos R\$764 milhões ao final do 3T12. Apesar dos distratos de 2012, foi observada uma boa demanda para a revenda destas unidades voltadas para o segmento econômico. Das 9.200 unidades que foram distratadas e retornaram ao estoque da marca Tenda, 68% já foi revendido para clientes qualificados no próprio período.



Tabela 4. Estoque a valor de Mercado 4T12 x 3T12 (R\$)

	Estoques IP ¹ 3T12	Lançamentos	Distratos	Vendas Contratadas	Ajustes Preços + Outros	Estoques FP ² 4T12	% T/T ³	VSO ⁴
Gafisa (A)	1.660.248	813.767		-498.452	8.132	1.983.694	19,5%	20,1%
Alphaville (B)	578.823	675.993		-436.442	-6.200	812.174	40,3%	35,0%
Total (A) + (B)	2.239.071	1.489.760	0	-934.895	1.932	2.795.867	24,9%	25,1%
Tenda (C)	764.589	0	317.589	-287.935	32.428	826.671	8,1%	-3,7%
(A) + (B) + (C)	3.003.660	1.489.760	317.589	-1.222.830	34.360	3.622.538	20,6%	20,0%

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

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 quarto trimestre totalizaram R\$814 milhões e incluíram 6 projetos/fases concentrados em São Paulo e Rio de Janeiro, um aumento de 612%, comparado aos R\$114 milhões registrados no trimestre anterior e aumento de 139% na comparação anual. Os lançamentos de 2012 totalizaram R\$1.61 bilhões, um decréscimo de 25% na comparação anual.

Vendas Contratadas Gafisa

As vendas contratadas do quarto trimestre totalizaram R\$498 milhões, um aumento de 52% quando comparado com o 3T12. As vendas das unidades lançadas durante o ano representaram 52% do total, enquanto vendas de estoques representaram os 48% restantes. A velocidade de vendas foi de 20.1%, comparada aos 16.5% no 3T12, e 13.4% no 4T11. A velocidade de vendas de lançamentos do segmento Gafisa do 4T12 foi de 38%.

Projetos Entregues Gafisa

Durante 2012, a Gafisa entregou 44 projetos/fases e 7.505 unidades, sendo 2.770 entregues no 4T12.

SEGMENTO ALPHAVILLE

Foco na venda de lotes residenciais com preço unitário acima de R\$100.000.

Lançamentos Alphaville

Lançamentos do quarto trimestre totalizaram R\$676 milhões, um aumento de 100% na comparação com o 3T12 e um aumento de 96% na comparação anual, e incluiu 11 projetos/fases em 12 estados. Os lançamentos de 2012 totalizaram R\$1,34 bilhões, um aumento de 38% na comparação anual. Os resultados mostram a maior participação da Alphaville no mix de produtos, representando 46% dos lançamentos consolidados de 2012, acima dos 28% registrados há um ano.

Vendas Contratadas AlphaVille

As vendas contratadas do quarto trimestre somaram R\$436 milhões, um aumento de 32% quando comparado o trimestre anterior e aumento de 79% na comparação anual. Em 2012, a participação das vendas do segmento de lotes residenciais aumentou para 42% das vendas contratadas consolidadas, em relação aos 25% das vendas em 2011. A velocidade de vendas foi de 35.0%, comparada aos 36.4% no 3T12. A velocidade de vendas de lançamentos no quarto trimestre foi de 57%. As vendas de lançamentos em 2012 representaram 81% do total de vendas, enquanto os 19% restantes foram vendas de estoque.

Projetos Entregues AlphaVille

Durante 2012, AlphaVille entregou 8 projetos/fases e 2.713 unidades, sendo 1 projeto/fase e 101 unidades entregues no 4T12.



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 em 2012.

Vendas Contratadas Tenda

Durante o 4T12, as vendas contratadas brutas aumentaram 15.8%, passando para R\$288 milhões em relação aos R\$249 milhões registrados no 4T11. Na comparação anual, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$1.17 bilhões, uma diminuição de 32%

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 quarto trimestre totalizaram - R\$29.6 milhões, comparadas aos R\$30 milhões no 3T12. As vendas contratadas líquidas refletem os distratos de R\$318 milhões no 4T12 dos contratos com potenciais proprietários que não se qualificam para financiamento, versus R\$467 milhões no 4T11. Das 9.200 unidades que foram distratadas e retornaram ao estoque da marca Tenda, 68% já foi revendido para clientes qualificados no próprio período.

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. Em 2012, Tenda transferiu aproximadamente 13.000 unidades para instituições financeiras, ou 108% 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

Durante 2012, a Tenda entregou 87 projetos/fases e 16.889 unidades, sendo 6.507 unidades entregues no 4T12.

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 adquirintes, 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:GFA3) 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.