



PRÉVIA DE RESULTADOS OPERACIONAIS - GRUPO GAFISA

3T12

- Unidades entregues do Grupo Gafisa alcançaram 17.729 ao final dos 9M12, aumento de 9% vs 9M11 ---
- Alcançando 74% do *guidance* de entregas esperado para o ano ---
- Geração preliminar de Caixa livre (*Cash burn*) foi positiva, chegando a cerca de R\$95 milhões no 3T12 ---
- Fluxo de caixa operacional consolidado de aproximadamente R\$560 milhões nos 9M12---
- 93% do ponto médio do *guidance* para o ano de 2012 de R\$500-R\$700 milhões ---
- Lançamentos alcançaram R\$451.9 milhões, com vendas de R\$689.4 milhões no 3T12 ---
- Velocidade de vendas consolidada melhorou sequencialmente para 19% ou 23%, ex-Tenda ---

PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - São Paulo, 8 de outubro de 2012 – A Gafisa S.A. (Bovespa: GFSA3; NYSE: GFA), a principal incorporadora residencial diversificada do Brasil, anuncia hoje os resultados operacionais referentes ao terceiro trimestre de 2012, encerrado em 30 de setembro de 2012.

Duilio Calciolari, Diretor Presidente, comenta os destaques: “Os resultados dos 9M12 indicam que a nossa estratégia de *turnaround* está encaminhada, dado a melhora do desempenho operacional. 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 70% das unidades distratadas de Tenda dentro dos 9M12, alcançando 74% do *guidance* de entregas esperado para o ano, resultado em linha com o *guidance* de entregas esperado para o ano inteiro de 22.000 – 26.000. O fluxo de caixa operacional consolidado atingiu cerca de R\$560 milhões nos 9M12, 93% do ponto médio do *guidance* para o ano.”

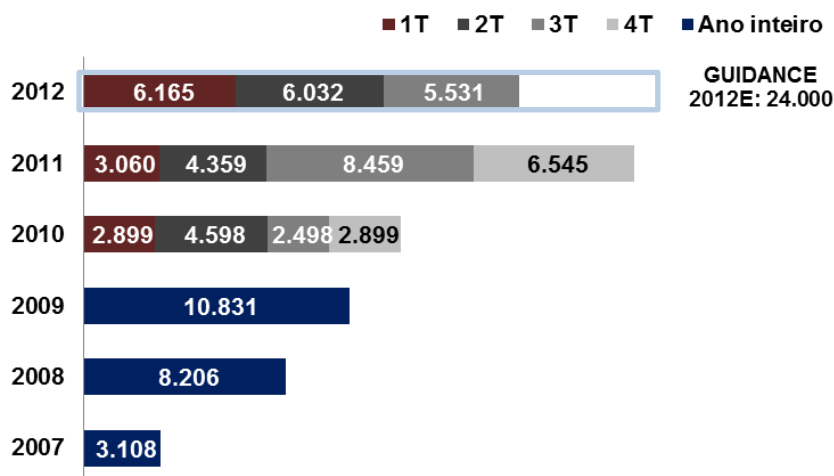
Grupo Gafisa está gerando caixa de seu core business

Grupo Gafisa encerrou o terceiro trimestre com aproximadamente R\$1,2 bilhão em caixa e equivalentes de caixa preliminar e não auditado, melhora sequencial, comparado aos R\$1,1 bilhões registrados no final do 2T12. A dívida líquida preliminar caiu de R\$3,1 bilhões no final do 2T12 para R\$3,0 bilhões ao final do 3T12. Como consequência, a geração de caixa livre consolidado preliminar (*cash burn*) foi positiva em aproximadamente R\$95 milhões no 3T12, resultando em geração de caixa livre consolidado preliminar de R\$252 milhões nos 9M12. O fluxo de caixa operacional consolidado atingiu cerca de R\$560 nos 9M12, representando 93% do ponto médio do nosso *guidance* de R\$500 – R\$700 milhões para o ano de 2012.

Projetos entregues

Gafisa entregou durante o terceiro trimestre deste ano 27 projetos, abrangendo 5.531 unidades, decréscimo de 35% em relação aos 8.459 entregues durante o 3T11. Nos 9M12, os projetos entregues pelo Grupo Gafisa alcançaram 17.729 unidades, representando um aumento de 9% se comparado ao mesmo período do ano anterior. O resultado dos 9M12 equivale a 74% do *guidance* do ano. Veja o gráfico a seguir para informações detalhadas.

Gráfico 1. Unidades entregues (2007 – 3T12)





Lançamentos Consolidados

Os lançamentos do terceiro trimestre de 2012 totalizaram R\$451.9 milhões, uma diminuição de 17% em comparação com o 2T12, e uma diminuição de 57% em relação a 3T11, 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 49% do ponto médio do *guidance* de lançamentos para o ano, de R\$2,7 a R\$3,3 bilhões. 18 projetos/fases foram lançados em 7 estados nos 9M12, com Gafisa sendo responsável por 54% dos lançamentos nos 9M12 e AlphaVille pelos 46% restantes.

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

Lançamentos	3T12	2T12	T/T(%)	3T11	A/A(%)	9M12	9M11	A/A(%)
Segmento Gafisa	114.291	465.900	-75%	652.512	-82%	794.881	1.816.073	-56%
Segmento Alphaville	337.652	80.619	319%	350.117	-4%	667.320	627.598	6%
Segmento Tenda	-	-	0%	49.085	ns	-	500.917	ns
Total	451.943	546.519	-17%	1.051.713	-57%	1.462.201	2.944.589	-50%

Nota: NS nao significativo

Vendas Contratadas Consolidadas

Vendas contratadas no terceiro trimestre totalizaram R\$689.4 milhões, um aumento de 9% comparado com o trimestre anterior, e uma diminuição de 34% sobre o 3T11. Do total dos lançamentos dos 9M12 foram vendidos 66% no período, enquanto vendas de estoque representaram os 34% restantes.

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

Vendas Contratadas	3T12	2T12	T/T(%)	3T11	A/A(%)	9M12	9M11	A/A(%)
Segmento Gafisa	327.990	456.383	-28%	665.408	-51%	1.101.076	1.867.221	-41%
Segmento Alphaville	331.320	158.184	109%	281.752	18%	671.481	597.683	12%
Segmento Tenda	30.050	15.728	91%	97.490	-69%	-44.664	548.969	ns
Total	689.361	630.295	9%	1.044.651	-34%	1.727.893	3.013.873	-43%

Nota: NS nao significativo

Vendas sobre oferta (VSO) consolidada

As vendas consolidadas sobre oferta chegaram a 18,7%, ante 23,1% no 3T11, uma vez que o Grupo interrompeu os lançamentos de Tenda para focar na execução e na entrega. Excluindo a marca Tenda, o VSO no terceiro trimestre foi de 22,7%, em comparação com 20,1% no 2T12 e 27,4% no 3T11. A velocidade de vendas de lançamentos do 3T12 consolidada alcançou 66,7%.

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

Sales Speed	3T12	2T12	T/T(%)	3T11	A/A(%)	9M12	9M11	A/A(%)
Gafisa (A)	16,5%	19,6%	-3,1 bps	24,8%	-8,3 bps	39,9%	48,1%	-8,2 bps
Alphaville (B)	36,4%	21,6%	14,8 bps	36,4%	0,0 bps	53,7%	54,9%	-1,1 bps
Total (A) + (B)	22,7%	20,1%	2,7 bps	27,4%	-4,6 bps	44,2%	49,5%	-5,4 bps
Tenda (C)	3,8%	1,8%	1,9 bps	9,1%	-5,3 bps	-6,2%	36,1%	-42,3bps
Total (A) + (B) + (C)	18,7%	16,1%	2,6 bps	23,1%	-4,4 bps	36,5%	46,4%	-9,9 bps

Nota: NS nao significativo

Estoque (Imóveis para Venda)

No terceiro trimestre, o estoque consolidado a valor de mercado foi reduzido em R\$283 milhões, atingindo R\$3,0 bilhões, comparado aos R\$3,3 bilhões registrados ao final do 2T12. O valor de Mercado para o estoque de Gafisa, que representa 55% do total de estoques, foi de R\$1.7 bilhões no final do 3T12. O valor de mercado para o estoque de Alphaville totalizou R\$578.8 milhões no final do 3T12, um aumento de 1% comparado aos R\$573 ao final do 2T12. O estoque da Tenda foi avaliado em R\$764.6 milhões no final do 3T12, uma redução de 9% comparado aos R\$838.3 milhões ao final do 2T12. 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 6.938 unidades que foram distratadas e retornaram ao estoque da marca Tenda, 70% já foi revendido para clientes qualificados no próprio período.

Tabela 4. Estoque a valor de Mercado 3T12 x 2T12 (R\$)

	Estoques IP ¹ 2T12	Lançamentos	Distratos	Vendas Contratadas	Ajustes Preços + Outros	Estoques FP ² 3T12	% T/T ³	VSO ⁴
Gafisa (A)	1.875.945	114.291		-327.990	-1.998	1.660.248	-11,5%	16,5%
Alphaville (B)	572.898	337.652		-331.320	-406	578.823	1,0%	36,4%
Total (A) + (B)	2.448.842	451.943	0	-659.310	-2.404	2.239.071	-8,6%	22,7%
Tenda (C)	838.261	0	263.751	-293.801	-43.622	764.589	-8,8%	3,8%
(A) + (B) + (C)	3.287.103	451.943	263.751	-953.111	-46.025	3.003.660	-8,6%	18,7%

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



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 terceiro trimestre totalizaram R\$114,3 milhões e incluíram 2 projetos/fases concentrados em São Paulo e Rio de Janeiro, um decréscimo de 75%, comparado aos R\$465,9 milhões registrados no trimestre anterior e redução de 82% na comparação anual. Os lançamentos dos 9M12, totalizaram R\$ 794.9 milhões, um decréscimo de 56% na comparação anual.

Vendas Contratadas Gafisa

As vendas contratadas do terceiro trimestre totalizaram R\$328,0 milhões, um declínio de 28% quando comparado com o 2T12. As vendas das unidades lançadas durante o ano representaram 55% do total, enquanto vendas de estoques representaram os 45% restantes. A velocidade de vendas foi de 16,5%, comparada aos 19,6% no 2T12, e 24,8% no 3T11. A velocidade de vendas de lançamentos do segmento Gafisa do 3T12 foi de 48,5%.

Projetos Entregues Gafisa

Durante os primeiros 9 meses de 2012, a Gafisa entregou 27 projetos/fases e 4.735 unidades, sendo 709 no 3T12.

SEGMENTO ALPHAVILLE

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

Lançamentos Alphaville

Lançamentos do terceiro trimestre totalizaram R\$337,6 milhões, um aumento de 319% na comparação com o 2T12 e uma queda de 4% na comparação anual, e incluiu 5 projetos/fases em 4 estados. Os resultados mostram a maior participação da Alphaville no mix de produtos, representando 46% dos lançamentos consolidados dos 9M12, acima dos 21% registrados há um ano.

Vendas Contratadas AlphaVille

As vendas contratadas do terceiro trimestre somaram R\$331,3 milhões, um aumento de 109% quando comparado o trimestre anterior e aumento de 18% na comparação anual. Nos 9M12, a participação das vendas do segmento de lotes residenciais aumentou para 39% das vendas contratadas consolidadas, em relação aos 20% das vendas no 9M11. A velocidade de vendas foi de 36,4%, comparada aos 21,6% no 2T12. A velocidade de vendas de lançamentos no terceiro trimestre foi de 73%. As vendas de lançamentos representaram 81% do total de vendas, enquanto os 19% restantes foram vendas de estoque.

Projetos Entregues AlphaVille

Durante os 9M12, AlphaVille entregou 7 projetos/fases e 2.612 unidades, sendo 974 no 3T12.

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 nos 9M12. 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

Durante o 3T12, as vendas contratadas brutas do terceiro trimestre diminuíram 15%, passando para R\$293,8 milhões em relação aos R\$344,8 milhões registrados no 2T12. Na comparação anual, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$887,8 milhões, uma diminuição de 49%.



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 terceiro trimestre totalizaram R\$30 milhões, comparadas aos R\$15,7 milhões no 2T12. As vendas contratadas líquidas refletem os distratos de R\$263,7 milhões dos contratos com potenciais proprietários que não se qualificam para financiamento, versus R\$329,1 milhões no 2T12. Apesar dos distratos esperados para 2012, tem sido observada uma demanda muito positiva para a revenda destas unidades. Das 6.938 unidades que foram distratadas e retornaram ao estoque da marca Tenda, 70% 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. Nos 9M12, Tenda transferiu aproximadamente 9.567 unidades para instituições financeiras, ou 80% 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 os 9M12, a Tenda entregou 60 projetos/fases e 10.382 unidades, atingindo 87% 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: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.