



GAFISA ANUNCIA RESULTADOS PRELIMINARES NÃO AUDITADOS DO ANO DE 2011

São Paulo, 01 de Abril de 2012 – A Gafisa S.A. (Bovespa: GFSA3; NYSE: GFA), incorporadora e construtora líder no mercado brasileiro, anunciou hoje resultados financeiros preliminares não auditados referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2011. Os resultados financeiros foram preparados e apresentados de acordo com o Brazilian GAAP (BR GAAP) e em Reais (R\$). As demonstrações financeiras e as informações operacionais apresentam os números consolidados preliminares da Gafisa e de suas subsidiárias, e referem-se à participação da Gafisa em seus empreendimentos.

“A Gafisa realizou alterações significativas em sua estrutura e gestão que posicionam a Companhia para o desenvolvimento no longo prazo e para um melhor desempenho financeiro. Os resultados financeiros consolidados do ano refletem as ações corretivas necessárias, como a redução do negócio Tenda, o distrato com potenciais proprietários de imóveis que já não se qualificavam mais para financiamento bancário, e um foco geográfico reduzido. A revisão orçamentaria de custo de construção dos segmentos Tenda e Gafisa foram tratados por meio de foco nas regiões geográficas onde a Companhia tem maior controle de sua cadeia de suprimentos e onde realizou uma análise extremamente rigorosa na habilitação de empreiteiras parceiras. Apesar dos impactos terem sido relevantes, não houve impacto no nosso fluxo de caixa atual, e nossa liquidez se mantém suficiente para cumprirmos com nossas obrigações e executarmos nosso novo plano estratégico. Esperamos realizar nossa estratégia com sucesso para adicionar valor aos nossos acionistas,” comenta Duilio Calciolari, Diretor Presidente.

RESULTADOS PRELIMINARES NÃO AUDITADOS

Os lançamentos no ano atingiram R\$3,5 bilhões, refletindo a restrição nos lançamentos de Tenda. O segmento Gafisa e AlphaVille foram responsáveis por 61% e 28% dos lançamentos do ano, respectivamente, e Tenda pelos 11% restantes.

A receita líquida de 2011, reconhecida pelo método contábil do custo incorrido (“PoC”), somou R\$2,8 bilhões, redução de 25,1% em comparação com 2010, em função da reversão de R\$1,2 bilhão de receitas relacionadas aos ajustes realizados, sendo R\$1,0 bilhão provenientes de Tenda e o restante atribuído ao segmento Gafisa.

Em 2011, o lucro bruto da Companhia foi de R\$111,3 milhões, refletindo o impacto da reversão de receitas e custos associados de R\$706,4 milhões, relativos aos ajustes registrados no quarto trimestre.

O EBITDA consolidado do ano foi negativo em R\$489,5 milhões comparado aos R\$747,5 milhões positivos em 2010. Gafisa e Tenda registraram EBITDA negativo de R\$77,4 milhões e de R\$636,8 milhões, respectivamente, enquanto o EBITDA de Alphaville atingiu R\$224,6 milhões.

O prejuízo líquido do ano foi de R\$1,1 bilhão em comparação com lucro líquido de R\$416,1 milhões em 2010, explicado principalmente pelos ajustes de R\$889,5 milhões (31% de Gafisa e 69% de Tenda).

Em 31 de dezembro de 2011, a posição de caixa da Companhia era de R\$ 983,7 milhões versus R\$1,2 bilhão ao final de 2010. A relação entre dívida líquida e obrigações com investidores sobre o patrimônio líquido aumentou para 118,0%, contra 75,3% no 3T11, em função da redução de 27% no patrimônio líquido, como consequência do prejuízo do período e pelo aumento de 10% na dívida líquida e obrigações com investidores, equivalente a um cash burn de R\$ 200,2 milhões, somados ao pagamento de dividendos de R\$ 98,8 milhões.

O prejuízo do período poderia ter impactado determinados *covenants* (cláusulas contratuais em títulos de crédito). No entanto, destacamos que a Gafisa já modificou tais cláusulas contratuais que estavam em risco, por meio de acordo com os detentores dos títulos, garantindo a conformidade destes em todos os contratos vigentes.

O banco de terrenos da Companhia totalizou R\$21,8 bilhões ao final do ano, sendo suficiente para executar os planos de lançamentos para 2012.

Ao longo dos últimos meses, a Gafisa vem realizando uma revisão detalhada de sua estrutura, operações e de sua estratégia de atuação, com o objetivo principal de redirecionar seu desempenho e recriar valor ao acionista. Durante esse período, a administração entendeu a complexidade do processo através de profunda análise dos impactos econômicos das mudanças estratégicas adotadas e da revisão orçamentaria requerida. Apesar de todos os esforços para concluir a auditoria dos resultados da Gafisa de 2011, os auditores vão necessitar de tempo adicional para completar seus trabalhos. Duas áreas de natureza não-caixa ainda continuam sob revisão/análise e incluem uma possível realocação de custos e os montantes de impostos diferidos. Assim que for realizada a definição sobre esses itens, as demonstrações financeiras completas auditadas serão divulgadas. Esperamos que isso ocorra no máximo até o dia 9 de abril de 2012, após fechamento do mercado.



DESTAQUES

“Desde que fui eleito Diretor Presidente, em 5 de julho de 2011, envolvi toda a nossa equipe de gestão, com o apoio do Conselho de Administração, e de nossos consultores estratégicos, Bain & Company, em uma revisão tanto das unidades operacionais como da estratégia global da Companhia. Os resultados dessa revisão levaram às recomendações feitas em outubro de 2011, de: (i) estabelecer uma nova estrutura operacional por marcas; (ii) reduzir riscos em Tenda; (iii) expandir a contribuição dos empreendimentos bem sucedidos de AlphaVille no nosso mix de produtos, e; (iv) voltar o foco da marca Gafisa aos seus mercados-chave, São Paulo e Rio de Janeiro,” afirmou Duilio Calciolari, Diretor Presidente.

Durante o quarto trimestre a Companhia estabeleceu três unidades operacionais separadas correspondentes às marcas Gafisa, AlphaVille e Tenda, com um diretor executivo exclusivo para cada marca e responsável pelo respectivo P&L (resultado). Como resultado da análise mais detalhada conduzida pelos novos times, a Companhia identificou a necessidade de ajustes importantes relacionados ao redirecionamento da estratégia de Gafisa e do novo modelo operacional adotado por Tenda, refletidos nos resultados do quarto trimestre conforme abaixo:

- 1** No 4T11, **reajuste de orçamento de custos de construção** no valor de R\$587 milhões (R\$231 milhões em Gafisa e R\$356 milhões em Tenda) equivalente a 8% da base original de custos total. Empreendimentos executados por terceiros e franqueados representaram 49% dos desvios preliminares de custos, 26% estão em regiões que foram descontinuadas, e 25% por construções gerenciadas internamente. O impacto nos resultados do quarto trimestre foi de **R\$440,9 milhões**.
- 2** Realizamos uma **análise detalhada da carteira de recebíveis de Tenda** e identificamos 4K clientes que não mais se qualificam para financiamento imobiliário, e cujos clientes foram distratados, resultando em um impacto de **R\$91,2 milhões**. Os distratos realizados com potenciais proprietários referem-se a unidades que estavam em média 70% executadas e com recebimento antecipado de somente 6%. As unidades retornaram ao estoque e serão revendidas em prazo adequado e com preços condizentes com seus valores originais. Adicionalmente, efetuamos uma provisão para futuros distratos, ao longo de 2012, equivalente a 8K unidades, resultando em um impacto líquido de **R\$80,0 milhões** no período. Além disso, as provisões constituídas para devedores duvidosos totalizaram **R\$87,3 milhões**.
- 3** **Teste de impairment**. Despesas de **R\$37,9 milhões** relacionadas à desvalorização de terrenos, dado que a Gafisa não pretende desenvolver projetos nestas áreas em um futuro próximo, em função do foco geográfico para mercados estratégicos, e outros **R\$57,9 milhões** relacionados ao banco de terrenos de Tenda. Esses terrenos devem ser vendidos no futuro. Reconhecemos também outras despesas de desenvolvimento relativas ao processo de aquisição de terrenos, no valor de **R\$14,9 milhões** para Gafisa e **R\$10,6 milhões** para Tenda, registradas como custo irrecuperável.
- 4** **Provisões para multas** incorridas por conta de atraso na conclusão de projetos totalizaram **R\$12,7 milhões** para Gafisa e **R\$38,5 milhões** para Tenda. Os **cancelamentos de projetos** resultaram em impacto de **R\$17,4 milhões** nos resultados de Tenda. Informações detalhadas sobre os fatores que levaram ao resultado apresentado estão detalhadas no quadro abaixo:

| | 2011 | Tenda | | | | | | | Gafisa | | |
|------------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------------|--|------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| | | 1 Revisão de Custos | 2 Distratos efetuados no 4T11 | 2 Provisão para Devedores duvidosos | 2 Provisão para Distratos | 3 Impairment de ativos | 4 Provisão multa por atraso obra | 4 Cancelamentos Projetos | 1 Revisão de Custos | 3 Impairment de ativos | 4 Provisão multa por atraso obra |
| Receita Líquida | 2.788.559 | (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) |
| Lucro Bruto | 111.301 | | (91.177) | | (80.000) | | | (17.477) | | | |
| (-) OPEX | (865.092) | | | (87.314) | | (57.917) | | | | (37.925) | |
| Resultado Operacional | (753.791) | | | | | | | | | | |
| Resultado Financeiro | (159.903) | | | | | | | | | | |
| Minoritários | (39.679) | | | | | | | | | | |
| EBT | (953.373) | | | | | | | | | | |
| Impostos | (139.790) | | | | | | | | | | |
| Lucro Líquido | (1.093.163) | | | | | | | | | | |
| EBITDA | (489.501) | | | | | | | | | | |
| Total de Ajustes | (889.532) | (227.203) | (91.177) | (87.314) | (80.000) | (68.517) | (38.536) | (17.477) | (213.721) | (52.913) | (12.675) |
| Stake (%) | 100% | 26% | 10% | 10% | 9% | 8% | 4% | 2% | 24% | 6% | 1% |

Nota: Cada numero corresponde aos itens expostos acima.

Vale ressaltar que, com base nas provisões contábeis, a Companhia não contabilizou impostos diferidos ativos de R\$251,8 milhões relativos aos prejuízos fiscais acumulados e de R\$106,3 milhões relativos à diferenças temporais.

A reversão de receitas totalizou R\$1,2 bilhão, conforme demonstrado na tabela acima. No entanto, vale ressaltar que, deste montante, esperamos reconhecer da receita revertida no período: (1) 60% por meio da venda das unidades que retornaram ao estoque da Companhia; e (2) outros 34%, de acordo com o método PoC, em função da evolução dos projetos em andamento que sofreram revisão de orçamento (79% lançado antes de 2008). Apenas 6% do total não deve ser recuperado.



RECEBIVEIS VS CUSTO A INCORRER

O nível do contas a receber da companhia e substancialmente maior do que os custos a incorrer relacionados as unidades em contrução vendidas e em estoque e suporta a nossa expectativa de geração de caixa operacional. No encerramento do 4T11, o saldo total de recebíveis foi de R\$9,5 bilhões e o custo a incorrer de unidade vendidas e em estoque R\$3,7 bilhões.

| | Total |
|--|-------|
| Contas a Receber | 9,499 |
| Custa a incorrer de unidades vendidas e não-vendidas | 3,716 |

RECEITAS E RESULTADOS A APROPRIAR

Adicionalmente uma indicação de resultados futuros seria o resultado a apropriar. A margem consolidada a apropriar atingiu 34,5% em 2011, excluindo Tenda 38,2%.

| | Gafisa | Tenda | Alphaville | Gafisa Group | Gafisa Group ex- Tenda |
|---|------------|------------|------------|--------------|------------------------|
| Receita a Apropriar | 2.530 | 1.316 | 670 | 4.516 | 3.200 |
| Custo das unidades vendidas a apropriar | (1.664) | (978) | (315) | (2.957) | (1.979) |
| Resultado a Apropriar | 866 | 338 | 355 | 1.559 | 1.221 |
| Margem a Apropriar | 34,2% | 25,7% | 53,0% | 34,5% | 38,2% |

PERSPECTIVAS

Com introdução da nova estratégia e estrutura organizacional, a Companhia já está fazendo progressos para alcançar seu guidance de 2012. Ao longo de 2012, esperamos lançar em torno de R\$ 2,7 – R\$ 3,3 bilhões, refletindo o foco regional mais direcionado, bem como a desaceleração intencional dos negócios de Tenda. O segmento Gafisa deve representar 50%, Tenda 10% e AlphaVille 40% do total de lançamentos esperados para o ano. No primeiro trimestre de 2012, o Grupo Gafisa já atingiu R\$450 milhões em lançamentos.

O Grupo Gafisa planeja entregar de 22.000 a 26.000 unidades em 2012, sendo 30% unidades do segmento Gafisa, 50% de Tenda e os 20% restantes de AlphaVille. Durante o 1T12, a Companhia entregou 6.000 unidades e concluiu o repasse para instituições financeiras de 2.500 clientes de Tenda. Além disso, a Companhia espera gerar entre R\$ 500 a R\$ 700 milhões de fluxo de caixa operacional em 2012. Em 31 março de 2012, a posição de caixa da Companhia era de aproximadamente R\$ 900 milhões.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO CONSOLIDADO PRELIMINAR NÃO AUDITADOS

| R\$ 000 | 2011 | 2010 | A/A |
|---|-------------------|------------------|--------------|
| Receita Operacional Líquida | 2,788,559 | 3,720,860 | -25% |
| Custos Operacionais | -2,677,258 | -2,634,556 | 2% |
| Lucro Bruto Operacional | 111,301 | 1,086,304 | -90% |
| Despesas Operacionais | -865,092 | -525,307 | 65% |
| Lucro (prejuízo) Bruto antes das Receitas e | -753,791 | 560,997 | -234% |
| Resultado Financeiro Líquido | -159,903 | -82,118 | 95% |
| Impostos | -139,790 | -38,899 | 259% |
| Lucro (prejuízo) Líquido antes de não Controladores | -1,053,484 | 439,980 | -339% |
| Acionistas não Controladores | -39,679 | -23,930 | 66% |
| Lucro (Prejuízo) Líquido | -1,093,163 | 416,050 | -363% |

Nota: A Demonstração do Resultado reflete o impacto da adoção do IFRS, também em 2010.

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO PRELIMINAR NÃO AUDITADOS

| | 2011 | 2010 | A/A |
|---|------------------|------------------|-------------|
| Ativo | | | |
| Caixa | 983.660 | 1.201.148 | -18% |
| Recebíveis | 4.813.189 | 5.271.388 | -9% |
| Estoque | 2.858.454 | 2.067.166 | 38% |
| Outros | 544.037 | 719.046 | -24% |
| Investimentos | 276.097 | 290.806 | -5% |
| Ativo Total | 9.475.437 | 9.549.554 | -1% |
| Passivo | | | |
| Empréstimos e Financiamentos | 1.856.610 | 1.410.178 | 32% |
| Debêntures | 1.899.200 | 1.879.931 | 1% |
| Outros | 2.969.333 | 2.475.776 | 20% |
| Patrimônio Líquido | 2.750.294 | 3.783.669 | -27% |
| Passivo Total e Patrimônio Líquido | 9.475.437 | 9.549.554 | -1% |



INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DA GAFISA A SER REALIZADO NO DIA 2 DE ABRIL DE 2012 - AS 10:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA) / 9:00 HORAS (HORÁRIO DE NOVA YORK)

Em conjunto com os resultados preliminares não auditados de 2011, a Gafisa realizará uma teleconferência e webcast para investidores e analistas (português com tradução simultânea para inglês) às 9:00, horário de Nova York e às 10:00, horário de Brasília, com acesso pelos números +55 11 3127 4971 (Brasil), código Gafisa e +1 516 300 1066 (EUA), código Gafisa. O replay estará disponível pelo número +55 11 3127 4999, código de acesso 77926398 em português e 34968407 em inglês. O webcast estará disponível no website da Gafisa RI, www.gafisa.com.br/ri.

SOBRE A GAFISA

A Gafisa é líder na incorporação residencial diversificada, com presença nacional 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, 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 com foco do segmento médio ao alto. A Gafisa S.A. é negociada no segmento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA (BOVESPA:GFS3) e na Bolsa de Valores de Nova Iorque (NYSE:GFA).

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Luciana Doria Wilson

Website: www.gafisa.com.br/ir

Telefone: +55 11 3025-9297 / 9242 / 9305

Fax: +55 11 3025-9348

ASSESSORIA DE IMPRENSA

Débora Mari

Máquina 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, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores sujeitos a mudanças sem aviso prévio.