



PRÉVIA DE RESULTADOS OPERACIONAIS

4T11

- Lançamentos atingem R\$ 3,5 bilhões em 2011, refletindo a estratégia mais conservadora, visando aprimoramento do fluxo de caixa ---
- Vendas contratadas totalizam R\$ 3,4 bilhões no ano, redução de 16% em relação a 2010 ---
- Velocidade de Vendas (VSO) Consolidada de 8% no 4T11, ou 18% ex-Tenda ---
- 23 mil unidades entregues em 2011, quase o dobro do total entregue em 2010 ---

PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - São Paulo, 19 de janeiro de 2012 – Gafisa S.A. (Bovespa: GFSA3; NYSE: GFA), a principal incorporadora residencial diversificada do Brasil, anuncia hoje seus resultados operacionais referentes ao 4o. trimestre e ao ano de 2011, encerrados em 31 de dezembro de 2011.

“Os resultados operacionais consolidados refletem a estratégia que planejamos para maximizar a rentabilidade, já que optamos por segurar os lançamentos de Tenda e cancelar contratos com potenciais proprietários que não mais se qualificam para o crédito imobiliário bancário”, afirmou Duilio Calciolari, CEO do Grupo. “A contribuição de AlphaVille, nossa marca de maior margem, expandiu-se no ano, já refletindo o plano de longo prazo para incrementar sua participação no mix de produtos do Grupo, enquanto que o segmento Gafisa entregou volumes de lançamentos estáveis. Estamos confiantes que esta estratégia resultará em um mix de produtos bem mais consistente para o futuro”.

Lançamentos Consolidados

Os lançamentos consolidados para o ano de 2011 totalizaram R\$ 3,5 bilhões, redução de 21% quando comparados a 2010, e atingiram o ponto mínimo do *guidance* anual de R\$ 3,5 a R\$ 4,0 bilhões. A desaceleração intencional nos lançamentos de Tenda no segundo semestre de 2011 faz parte da nova estratégia mais conservadora do Grupo, planejada para aumentar a rentabilidade, gerar caixa e reduzir dívida.

Ao longo do ano, 51 projetos/fases foram lançados em 10 estados. A marca Gafisa representou 61% dos lançamentos, enquanto AlphaVille representou 28% e Tenda, 11%.

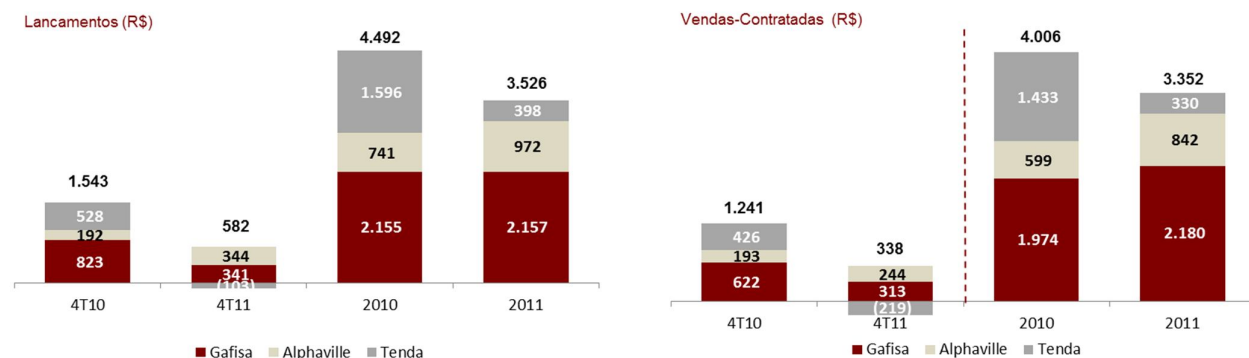
Já os lançamentos consolidados do 4T11 atingiram R\$ 582 milhões, queda de 62% em relação ao 4T10, em função da implementação da estratégia de Tenda de lançar apenas empreendimentos que possam ser imediatamente transferidos para instituições financeiras.

Vendas Contratadas Consolidadas

As vendas contratadas consolidadas somaram R\$ 3,4 bilhões em 2011, redução de 16% no ano. Vendas de estoque representaram 38% do total, enquanto que as unidades lançadas ao longo do ano representaram 62%. A velocidade de vendas de lançamentos atingiu 47,2% em 2011, ou 53,9% ex-Tenda.

No 4T11, as vendas contratadas atingiram R\$ 338 milhões, queda de 73% em relação ao 4Q10. Esse resultado é consequência direta da mudança de estratégia durante o segundo semestre. Excluindo os distratos de contratos de Tenda que não mais se qualificam a crédito imobiliário bancário, as vendas contratadas do 4T11 teriam sido de R\$ 557 milhões.

A velocidade de vendas no 4T11 foi de 8,3%, comparada a 27,4% no 4T10. Excluindo Tenda, a velocidade de vendas no período teria sido de 17,7%, comparada a 23,1% no 3T11 e a 26,4% no 4T10. O resultado reflete o menor número de lançamentos no trimestre.





GAFISA

Focuses on residential developments within the upper, upper-middle, and middle-income segments, with unit prices exceeding R\$250,000, localizada em 50 cidades em 19 estados brasileiros.

Lançamentos Gafisa

Os lançamentos em 2011 mantiveram-se estáveis em R\$ 2,2 bilhões e incluíram 22 projetos/fases em 3 estados brasileiros. São Paulo e Rio de Janeiro, estados onde a Companhia mantém uma bem-estruturada cadeia de fornecedores e nos quais os projetos apresentam alta rentabilidade, responderam por mais de 95% dos lançamentos.

No 4T11, os lançamentos atingiram R\$ 341 milhões, redução de 59% em relação ao 4T10. A velocidade de vendas do ano para lançamentos Gafisa chegou a 51,9%, em linha com os 51,5% registrados em 2010.

Vendas Contratadas

As vendas contratadas totalizaram R\$ 2,2 bilhões em 2011, valor 10% superior em relação ao ano anterior. Vendas de estoque representaram 40% do total de 2011, enquanto os outros 60% vieram das unidades lançadas ao longo do ano. A velocidade de vendas de lançamentos em 2011 ficou estável em 51,9%, comparada a 51,5% no ano anterior.

Já no 4T11, as vendas contratadas atingiram R\$ 313 milhões, redução de 50% em relação ao 4T10. A velocidade de vendas dos projetos Gafisa no trimestre foi de 13,4%, comparada a 25,1% no 4T10. Essa redução reflete o maior número de lançamentos ocorridos no final do trimestre.

ALPHAVILLE

Focuses on the sale of residential lots, with unit prices between R\$100,000 and R\$500,000, and is present in 68 cities across 23 states and no Distrito Federal

Lançamentos AlphaVille

Os lançamentos em 2011 atingiram R\$ 972 milhões, expansão de 31% em relação a 2010, e incluíram 12 projetos/fases em 8 estados brasileiros. AlphaVille foi responsável por 27% do total de lançamentos do Grupo no ano, percentual que era de 16% em 2010. A expectativa é de um aumento da contribuição da marca aos negócios do Grupo nos períodos futuros, considerando que as mudanças demográficas e os investimentos significativos em infraestrutura no país tornem mais usual a opção por uma melhor qualidade de vida nos subúrbios.

No 4T11, os lançamentos chegaram a R\$ 344 milhões, um aumento de 79% quando comparado ao 4T10.

Vendas Contratadas AlphaVille

Em 2011, as vendas contratadas totalizaram R\$ 842 milhões, aumento de 41% em relação a 2010. O segmento de lotes residenciais foi responsável por 25% das vendas contratadas consolidadas, o que representa uma expansão em comparação com os 15% registrados no ano anterior. A velocidade de vendas de lançamentos chegou a 59,7%. Vendas de estoques representaram 30% do total em 2011, enquanto os outros 70% vieram de unidades lançadas ao longo do mesmo ano.

Já as vendas contratadas do 4T11 atingiram R\$ 244 milhões, expansão de 27% em relação ao 4T10. A velocidade de vendas dos projetos AlphaVille no 4T11 manteve-se praticamente estável em 30,1%, quando comparada a 31,6% no 4T10, devido principalmente ao sucesso dos projetos lançados durante o período.



TENDA

Focuses on affordable residential developments, with unit prices between R\$80,000 and R\$200,000, has 20 regional store fronts, and projetos desenvolvidos em 105 cidades em 15 estados brasileiros.

Lançamentos Tenda

Os lançamentos em 2011 totalizaram R\$ 398 milhões, valor 75% inferior ao registrado em 2010, e incluiu 17 projetos/fases em 8 estados, além do cancelamento no 4T11 de R\$ 103 milhões em projeto considerado inviáveis de acordo com o novo critério adotado pela Companhia no 3T11.

Vendas Contratadas Tenda

O foco mais conservador nas operações da Tenda levou a um total de vendas contratadas de R\$ 330 milhões em 2011, redução de 77% em relação a 2010, e em linha com o volume reduzido de lançamentos.

Também em linha com a mudança estratégica necessária, as vendas contratadas líquidas no 4T11 no segmento de baixa renda foram negativas em R\$ 219 milhões, comparadas a R\$ 426 milhões no 4T10, em função do distrato de contratos com potenciais proprietários que não mais se qualificam ao crédito imobiliário em função de mudanças circunstanciais, tais como falta de capacidade de pagamento, aumento de renda, mudança para renda familiar dupla, perda de emprego, etc. Conseqüentemente, as unidades, que em média estão com mais de 70% da construção completa, serão devolvidas ao estoque e elegíveis para revenda para clientes qualificados. A Companhia recebeu, em média, entrada de 6% das unidades que serão revendidas por meio de Instituições Financeiras, nas quais, de acordo com o PoC₁, o percentual de custos incorridos do valor de uma unidade é recebido como entrada. Na sequência, o reconhecimento das vendas contratadas e a remuneração da equipe de vendas da Tenda são baseados no repasse das hipotecas para os bancos.



Entregas

Em 2011, o Grupo entregou 118 projetos, abrangendo 22.679 unidades (26.868 totalizam 100% - Gafisa + participações minoritárias), com potencial de vendas na participação da cia de R\$ 3,7 bilhão, praticamente o dobro do número de unidades entregues ao longo de 2010.

Estoque (Imóveis para Venda)

O saldo do estoque a valor de mercado atingiu R\$ 3,8 bilhões no 4T11, um aumento de 14% em relação ao 4T10, devido aos distratos de vendas de Tenda e retorno dessas unidades ao estoque.

Tabela 1. Estoque a Valor de Mercado 4T11 x 4T10

	Estoques IP ₁	Lançamentos	Vendas Contratadas	Ajuste Preço + Outros	Estoques FP ₂	% no ano ₃	VSO ₄
Gafisa	1.857	2.157	2.180	185	2.019	8,7%	51,9%
AlphaVillem	419	972	842	19	567	35,5%	59,7%
Total ex-Tenda	2.276	3.129	3.022	204	2.586	13,6%	53,9%
Tenda	1.020	398	330	84	1.171	14,9%	22,0%
Total	3.295	3.526	3.352	288	3.757	14,0%	47,2%

Nota: 1) IP início do período – 4T10 2) FP fim do período – 4T11 3) % Variação 4T11 vs 4T10 4) Velocidade de Vendas em 2011

Já na comparação trimestral (4T11 em relação ao 3T11), o saldo do estoque a valor de mercado subiu 7.9% e 3% ex-Tenda. O valor de mercado do estoque de Gafisa manteve-se estável em R\$ 2,0 bilhões ao final do 4T11. O valor de mercado do estoque de AlphaVillem atingiu R\$ 567 milhões ao final do 4T11, expansão de 15.3% quando comparado ao final do 3T11. Esse resultado reflete o lançamento de dois novos empreendimentos no final do trimestre, não permitindo tempo hábil para a realização de vendas. O estoque de Tenda foi avaliado em R\$ 1,17 bilhão ao final do 4T11, um aumento de 20.5% em relação ao final do 3T11, em função principalmente dos distratos de vendas.

Tabela 2. Estoque a Valor de Mercado 4T11 x 3T11

	Estoques IP ₁	Lançamentos	Vendas Contratadas	Ajuste Preço + Outros	Estoques FP ₂	%no tri ₃	VSO ₄
Gafisa	2.018	341	313	(28)	2.019	0,0%	13,4%
AlphaVillem	492	344	244	(25)	567	15,3%	30,1%
Totalex-Tenda	2.510	685	557	(52)	2.586	3,0%	17,7%
Tenda	972	(103) ₅	(219)	83	1.171	20,5%	-23,0%
Total	3.483	582	338	31	3.757	7,9%	8,3%

Nota: 1) IP início do período – 3T11 2) FP fim do período – 4T11 3) % Alteração 4T11 vs 3T11 4) Velocidade de Vendas no 4T11 5) O valor de R\$103 milhões se refere ao cancelamento de projeto em Tenda, que será relançado no futuro.

Nota: 1 PoC – Método de Percentual de Realização.

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 mais de 57 anos, já concluímos e vendemos mais de 1.000 empreendimentos sob a marca Gafisa, 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 AlphaVillem, 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:GFA3) e na Bolsa de Valores de Nova York (NYSE:GFA).

Luciana Doria Wilson

Relações com Investidores
Telefone: +55 11 3025-9305 /9242/9297
Fax: +55 11 3025-9348
ri@gafisa.com.br

Assessoria de Imprensa (Brasil)

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

Este comunicado 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.