



PRÉVIA DE RESULTADOS OPERACIONAIS

1T12

- Unidades entregues no 1T12 superam 6.165, duas vezes o total de unidades entregues no 1T11 ---
- Lançamentos no 1T12 totalizam R\$463,7 milhões, Vendas Contratadas atingiram R\$408,2 milhões ---
- Velocidade de vendas consolidada de 10,4% no primeiro trimestre, ou 16,4% para ex-Tenda---
- *Cash burn* preliminar foi de cerca de R \$ 100 milhões no 1T12---
- 1/3 do total distrato de Tenda do 1T12 já revendido para clientes qualificados ---

PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - São Paulo, 12 de abril de 2012 – A Gafisa S.A. (Bovespa: GFSA3; NYSE: GFA), a principal incorporadora residencial diversificada do Brasil, anuncia hoje os resultados operacionais referentes ao primeiro trimestre de 2012, encerrado em 31 de março de 2012.

Duilio Calciolari, Diretor Presidente, comenta os destaques: “Durante o primeiro trimestre de 2012, focamos na implementação da nossa nova estratégia, a qual: (i) define estruturas operacionais dedicadas por marca; (ii) reduz risco na Tenda; (iii) expande a contribuição dos desenvolvimentos de sucesso de AlphaVille em nosso *mix* de produtos e; (iv) reposiciona o foco da marca Gafisa em seus principais mercados, São Paulo e Rio de Janeiro. Estamos obtendo progressos no alcance de nosso *guidance* de R\$500 – R\$700 milhões de fluxo de caixa operacional para o ano de 2012 com entrega de 6.165 unidades, vendas de estoques e geração de fluxo de caixa positivo na Tenda no mês de Março.

O Grupo apresenta forte demanda em todo o Brasil em produtos para os segmentos de renda média e média-alta, representados pelas marcas Gafisa e AlphaVille, cujas vendas totalizaram R\$498,7 milhões ao longo do trimestre, registrando VSO de lançamentos de 48%. Com a implementação do foco geográfico mais reduzido, São Paulo foi responsável por 100% dos R\$214,7 milhões em lançamentos do segmento Gafisa no 1T12, enquanto todos os projetos do segmento AlphaVille, de R\$249,0 milhões, lançados no mesmo período, localizam-se fora de São Paulo e do Rio de Janeiro.”

Lançamentos Consolidados

Os lançamentos do primeiro trimestre de 2012 totalizaram R\$464 milhões, uma redução de 10% em comparação com o 1T11, uma vez que o Grupo interrompeu os lançamentos de Tenda para focar na execução e na entrega. Os resultados representam 15% do *guidance* médio de lançamentos para o ano, que vai de R\$2,7 até R\$3,3 bilhões e está de acordo com a sazonalidade de poucos lançamentos no primeiro trimestre.

Quatro projetos/fases foram lançados em três estados no primeiro trimestre, com AlphaVille sendo responsável por 54% dos lançamentos e Gafisa pelos 46% restantes.

Vendas Contratadas Consolidadas

As vendas contratadas do primeiro trimestre totalizaram R\$408,2 milhões, uma redução de 50% quando comparadas ao 1T11. As vendas de lançamentos representaram 55% do total, enquanto que vendas de estoques representaram os 45% restantes. A velocidade de vendas consolidadas do primeiro trimestre foi de 10,4% comparada aos 21,4% no 1T11, refletindo a menor quantidade de lançamentos durante o período com o propósito de remediar problemas na Tenda. Excluindo-se a marca Tenda, a velocidade de vendas do 1T12 foi de 16,1%, em comparação aos 17,7% do 4T11 e aos 21,6% no 1T11. A velocidade consolidada de vendas de lançamentos, por sua vez, foi de 48,1%.

Status da Geração de Fluxo de Caixa Operacional

Gafisa encerrou o primeiro trimestre com aproximadamente R\$900 milhões em caixa, no mesmo patamar do balanço no final de 2011, após pagamento de todas as obrigações do período. No 1T12, o *cash burn* consolidado foi de aproximadamente R\$100 milhões, que representa juros decorridos da dívida da Gafisa. Nosso fluxo de caixa operacional foi neutro no 1T12 e no mês de Março, Tenda apresentou fluxo de caixa operacional positivo.

Tabela 1. Lançamentos e Vendas Contratadas

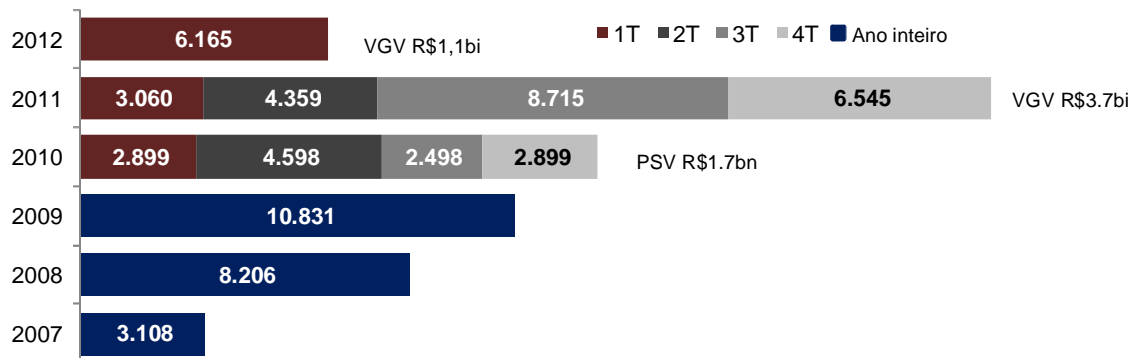
Lançamentos	1T12	4T11	T/T	1T11	A/A
Gafisa Segmento	215	341	-37%	228	-6%
Alphaville Segmento	249	345	-28%	182	37%
Tenda Segmento	-	(103)	nm	102	nm
Total	464	582	-20%	513	-10%
Vendas	1T12	4T11	T/T	1T11	A/A
Gafisa Segmento	317	313	1%	424	-25%
Alphaville Segmento	182	244	-26%	171	6%
Tenda Segment	(90)	(219)	nm	228	-140%
Total	408	338	21%	822	-50%



Projetos Entregues

Durante o primeiro trimestre de 2012, a Gafisa entregou 34 projetos que envolveram 6.165 unidades com um valor geral de vendas de R\$1,1 bilhão durante o 1T12, duas vezes o número de projetos entregues durante o 1T11, de 3.060 unidades. Em março de 2012, o Grupo Gafisa alcançou um recorde de unidades entregues em um mês, de 3.338 unidades.

Gráfico 1. Unidades entregues (2007 – 1T12)



Estoque (Imóveis para Venda)

No primeiro trimestre, o estoque consolidado a valor de mercado reduziu 3% na comparação com o 4T11, ou manteve-se estável se considerar ex-Tenda. O valor de Mercado para o estoque de Gafisa permaneceu estável em R\$1,96 bilhões no final do 1T12. O valor de mercado para o estoque de Alphaville totalizou R\$636 milhões no final do 1T12, um aumento de 11% comparado ao final do 4T11. O estoque da Tenda foi avaliado em R\$915 milhões no final do 1T12, uma redução de 2% comparado ao final do 4T11, um indicativo de cancelamento de projetos.

Tabela 2. Estoque a valor de Mercado 1T12 x 4T11

	Estoques IP1	Lançamentos	Distratos	Vendas Contratadas	Ajustes Preços + Outros	Estoques FP2	% T/T3	VSO4
Gafisa	2.018.627	214.690		316.702	41.235	1.957.850	-3%	14%
Alphaville	567.285	249.050		181.978	1.901	636.258	+11%	22%
Total ex-Tenda	2.585.912	463.740	-	498.680	43.136	2.594.108	0%	16%
Tenda	932.503	-	(339.585)	249.142	(107.910)*	915.035	-2%	-11%
Total	3.518.415	463.740	(339.585)	747.822	(64.774)	3.509.143	0%	10%

Nota: *R\$108 milhões de reais referem-se às unidades distratadas de projeto Tenda que foi cancelado, podendo ser relançado no futuro. 1) IP início do período – 4T11. 2) FP fim do período – 1T12. 3) % 1T12 versus 4T11. 4) Velocidade de vendas no 1T12.

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 primeiro trimestre permaneceram estáveis em R\$214,7 milhões e incluíram dois projetos/fases em um estado. São Paulo representou 100% dos lançamentos.

Vendas Contratadas Gafisa

As vendas contratadas do primeiro trimestre totalizaram R\$316,7 milhões, uma diminuição de 25% quando comparado com o 1T11. As unidades lançadas durante o ano representaram 79% do total, enquanto vendas de estoques representaram os 21% restantes. A velocidade de vendas foi de 13,9%, comparada aos 19,4% no 1T11. A velocidade de vendas de lançamentos Gafisa foi de 31,2%.

Projetos Entregues Gafisa

Durante o primeiro trimestre de 2012, a Gafisa entregou 18 projetos/fases e 2.456 unidades.



SEGMENTO ALPHAVILLE

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

Lançamentos Alphaville

Os lançamentos do primeiro trimestre totalizaram R\$249,0 milhões, um aumento de 37% na comparação com o 1T11, e incluiu dois projetos/fases em dois estados. Os resultados mostram a maior participação da Alphaville no *mix* de produtos, representando 54% dos lançamentos consolidados primeiro trimestre, acima dos 35% registrados há um ano.

Vendas Contratadas AlphaVille

As vendas contratadas do primeiro trimestre somaram R\$181,9 milhões, um aumento de 6% quando comparado a 2011. A participação do segmento de lotes residenciais aumentou para 45% das vendas contratadas consolidadas, em relação aos 25% das vendas no 1T11. A velocidade de vendas foi de 22,2%, comparada aos 28,1% no 1T11. A velocidade de vendas de lançamentos no primeiro trimestre foi de 63,2%. As vendas de lançamentos representaram 85% do total de vendas, enquanto os 15% restantes foram vendas de estoque.

Os projetos apresentaram velocidades de vendas acima da média, incluindo AlphaVille Sergipe, que foi lançado em Março e que superou vendas de 65% no primeiro trimestre, e AlphaVille Juiz de Fora, que foi lançado em fevereiro, e atingiu mais de 55% vendidos no mesmo período.

Projetos Entregues AlphaVille

Durante o primeiro trimestre de 2012, AlphaVille entregou 3 projetos/fases e 994 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 trimestre. 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.

Vale recordar que o Segmento Tenda deverá representar 50% das entregas previstas para o Grupo Gafisa, com intervalo entre 22.000 a 26.000 unidades.

Os novos projetos apenas serão executados com o processo imediato de repasse às Instituições Financeiras. No segundo semestre de 2012, o Grupo pretende relançar projetos sob um modelo rentável.

Vendas Contratadas Tenda

Alinhadas às mudanças necessárias na estratégia, às vendas contratadas brutas do primeiro trimestre mantiveram-se estáveis em R\$248,7 milhões em relação aos R\$249,1 milhões registrados no 4T11. Desde o 4T11, o reconhecimento das vendas contratadas e a remuneração da equipe de vendas foram estabelecidos de acordo com a habilidade de repassar as hipotecas às instituições financeiras. As vendas contratadas líquidas do primeiro trimestre no totalizaram R\$90,4 milhões, comparadas aos R\$216 milhões negativos no 4T11. As vendas contratadas líquidas refletem os distratos de R\$339,6 milhões dos contratos com potenciais proprietários que não se sua qualificam para financiamento. Apesar dos distratos esperados para 2012, também tem sido observada uma demanda muito forte para a revenda destas unidades. 1/3 do total distrato de Tenda do 1T12 já foi revendido para clientes qualificados.

Operações do Segmento Tenda

Desde junho os números de unidades contratadas por instituições financeiras têm aumentado, devido à adição de uma nova unidade da Caixa Econômica Federal dedicada às principais construtoras. No primeiro trimestre, Tenda transferiu 2.500 unidades para instituições financeiras, ou 21% do *guidance* médio para o ano, que é de 10.000 a 14.000 clientes.

Projetos Entregues Gafisa

Durante o primeiro trimestre de 2012, a Tenda entregou 13 projetos/fases e 2.715 unidades.



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:GFSA3) e na Bolsa de Valores de Nova Iorque (NYSE:GFA).

Luciana Doria Wilson

Relações com Investidores
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.