



 **Gafisa**  
Grandes ideias para viver bem

---

Release de Resultados 3T10



## Earnings Release 3T10

### Gafisa anuncia os resultados do 3T10

- Os Lançamentos atingiram R\$1,2 bilhão no trimestre e R\$2,9 bilhões nos 9M10, um aumento de 140% e 127%, respectivamente, quando comparados a 2009 ---
- EBITDA Ajustado atingiu R\$197 milhões, com margem ajustada de 20,6% ---
- Lucro Líquido atingiu R\$117 milhões no período, um aumento de 83% sobre 3T09, com margem líquida de 12,2% ---

#### Contato de RI

Luiz Mauricio de Garcia Paula  
Rodrigo Pereira  
Email: ri@gafisa.com.br  
RI Website:  
www.gafisa.com.br/ri

#### Teleconferência de Resultados do 3T10

Quarta-feira, 17 de Novembro de 2010

> Em Português

09h00 Horário de Nova Iorque

10h00 Horário de Brasília

Telefone: +55 (11) 2188-0155

Código: Gafisa

> Em Inglês

09h00 Horário de Nova Iorque

12h00 Horário de Brasília

Telefones:

+1 (877) 317-6776 (USA)

+1 (412) 317-6776 (Outros)

Código: Gafisa

#### Ações

GFSA3 – Bovespa

GFA – NYSE

Total de Ações:

431.509.499

Volume Diário Médio

Negociado (90 dias<sup>1</sup>):

R\$ 118,3 milhões

1) Até 12 de Novembro, 2010

**PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA – São Paulo, 16 de Novembro de 2010** – A Gafisa S.A. (Bovespa: GFSA3; NYSE: GFA), a principal incorporadora residencial diversificada do Brasil, anuncia hoje seus resultados financeiros referentes ao terceiro trimestre, encerrado em 30 de setembro de 2010.

Ao comentar os resultados, Wilson Amaral, Diretor Presidente da Gafisa, afirmou: “Estamos muito satisfeitos em anunciar mais um trimestre com resultados sólidos, atingido através da força do nosso portfólio de produtos, do reconhecimento de nossas marcas, Gafisa, Alphaville e Tenda, assim como pela eficiência das nossas vendas por todo o país. Essa combinação de fatores associada com o cenário econômico favorável e com a forte demanda em todos os segmentos nos permitiu fazer ajustes favoráveis nos preços, beneficiando as margens REF, em um cenário de pressões inflacionárias sobre os custos operacionais. Como esperado, continuamos vendo diluição do DVG&A, que por consecutivos trimestres tem reduzido sua porcentagem frente às receitas, refletindo sinergias pós incorporação da Tenda e melhora no resultado de vendas da empresa. Nossa margem EBITDA subiu para 20,6%, um aumento de 80pps contra o 2T10 e contra o 3T09. Isoladamente esse trimestre ultrapassou o topo do nosso guidance para margem EBITDA. No ano nossa margem EBITDA ajustada é de 19,7%.”

Amaral acrescenta: “A Gafisa permanece bem posicionada para se beneficiar das significativas oportunidades apresentadas pelo crescimento da economia brasileira e do setor de construção. A posição de Caixa e disponibilidades de R\$1,2 bilhão, o cashflow positivo esperado para 2011 e a bem sucedida debênture de R\$300 milhões, que vai diminuir os custos de financiamento da empresa, nos posiciona favoravelmente para atingirmos nossa trajetória de crescimento.

Mesmo com a expectativa que o cashburn se mantenha no mesmo nível ao longo do 4T10, esperamos que ele se torne positivo em 2011, uma vez que, até o 2T11 esperamos transferir aproximadamente 7 mil unidades antigas da Tenda que, em sua maioria, têm uso intensivo de capital de giro. Com geração positiva de caixa em 2011, esperamos reduzir a alavancagem da companhia, o que associado ao maior uso do Crédito Associativo (que não utiliza capital de giro) para as unidades Tenda, contribuirá para atingirmos nossas expectativas de lançamento, ao mesmo tempo mantendo a alavancagem da empresa em níveis confortáveis.”

### 3T10 - Destaques Operacionais e Financeiros

- ▲ Os lançamentos consolidados totalizaram R\$1,24 bilhão no 3T10, crescimento de 140% sobre 3T09. Tenda atingiu R\$ 481 milhões no tri e R\$1.068 milhões nos 9M10, 122% superior aos 9M09.
- ▲ As vendas atingiram R\$ 1,02 bilhão no trimestre, aumento de 27% em relação ao 3T09 e de 26% na comparação dos 9M10 com os 9M09.
- ▲ A receita operacional líquida do 3T10, reconhecida em função do andamento da obra (método “PoC”), aumentou 9,1%, de R\$ 877,1 milhões no 3T09 para R\$ 957,2 milhões no 3T10.
- ▲ O lucro bruto ajustado (s/ juros capitalizados) no trimestre foi de R\$ 310 milhões, 12% acima do 3T09, com margem bruta ajustada de 32,3%.
- ▲ O EBITDA Ajustado do 3T10 alcançou R\$ 197,3 milhões com margem de 20,6%, aumento de 13,4% em relação aos R\$ 174 milhões alcançados no 3T09, devido, principalmente, ao forte e contínuo desempenho de todos os segmentos da empresa e de melhores índices de DVG&A. O EBITDA Ajustado acumulado para os 9M10 foi 52% maior que os 9M09.
- ▲ O Lucro Líquido, antes da dedução de participações minoritárias, despesas não-recorrentes e plano de opção de ações, atingiu R\$ 132,9 milhões no trimestre (com margem líquida ajustada de 13,9%), um aumento de 50% em relação aos R\$88,6 milhões registrados no 3T09.
- ▲ O saldo das receitas a apropriar pelo método PoC alcançou R\$3,4 bilhões vs. R\$ 2,9 bilhões do 3T09, um aumento de 18%. A margem a ser reconhecida aumentou 322 bps para 38,2%.



# Earnings Release 3T10

## Índice

---

Comentários do Diretor Presidente e Destaques da Companhia no 3T10	04
Eventos Recentes	05
Lançamentos	07
Vendas	08
Velocidade de Vendas	09
Operações	09
Land Bank	10
Lucro Bruto	12
DVGA	12
EBITDA Ajustado	13
Lucro Líquido	13
Resultados a apropriar	14
Liquidez	16
Perspectivas	17



## Comentários do Diretor Presidente e Destaques da Companhia no 3T10

O terceiro trimestre foi mais um trimestre de resultados substanciais e de expansão na Gafisa. A companhia continua levando adiante sua estratégia de estar presente em todos os segmentos e todas as regiões geográficas através de suas reconhecidas marcas, Gafisa, Alphaville e Tenda, apresentando fortes vendas e uma excepcional capacidade de execução, superando R\$1 bilhão em vendas e R\$1,2 bilhão em lançamentos no trimestre. O crescimento do PIB brasileiro, que deve ser de aproximadamente 7,5% em 2010, o maior acesso ao crédito e inúmeros outros fatores, apontam para expansão contínua e muitas oportunidades para o nosso setor no longo prazo.

A tendência econômica permaneceu muito positiva durante o terceiro trimestre, especialmente pela redução do desemprego no Brasil, atingindo o nível recorde de 6,2%, a contínua expansão dos salários reais, que em setembro estavam 6% acima do mesmo período do ano anterior, além da expansão do crédito, que em agosto aumentou em um maior ritmo que o registrado em mais de um ano. Esses fatores contribuíram para altos níveis de confiança do consumidor e de consumo, o que continua a beneficiar a Gafisa e ao setor como um todo. Medidas do Banco Central para controlar os efeitos negativos da expansão econômica acabaram, também, por ter efeitos desejáveis uma vez que os níveis de inflação esperada para 2011 estão beirando 5%, uma taxa bem mais razoável.

A Caixa Econômica Federal (“CEF”), que administra o programa “Minha Casa, Minha Vida”, continua facilitando a compra de moradias ao prover diversos incentivos que facilitam a compra da casa própria. A capacidade do banco de processar volumes cada vez maiores de empréstimos vai beneficiar a Tenda e outras companhias dedicadas ao setor de baixa renda. Até o mês de setembro, a Caixa direcionou mais de R\$ 53 bilhões principalmente ao segmento de baixa renda. A Caixa espera atingir sua meta de empréstimos de R\$ 70 bilhões em 2010, superando em muito os R\$ 47 bilhões emprestados em 2009.

As melhoras substanciais de eficiência na integração da Tenda com a Caixa através do programa MCMV continuaram nesse terceiro trimestre, quando o número de unidades avaliadas pelo programa aumentou de 6.239 no segundo trimestre para aproximadamente 8.000. A Tenda também aumentou significativamente o número de unidades aprovadas pelo Crédito Associativo, o que beneficia positivamente seu fluxo de caixa, que atingiu 62% das unidades vendidas pela Tenda no 3T10. Esse desempenho reflete o fato de que a Tenda permanece bem posicionada para se aproveitar da formalização do setor imobiliário brasileiro. A Tenda não só apresenta uma ampla variedade de produtos para o setor de baixa renda, mas também vantagens competitivas, uma vez que possui um dos menores preços do setor.

Contratações priorizando profissionais talentosos e as promoções baseadas no mérito têm sido as razões fundamentais para o sucesso da Gafisa, e com isso, vamos aproveitando os benefícios dessa cultura nas nossas equipes de vendas próprias. Como parte integral do nosso negócio, até outubro de 2010, nossa força interna de vendas foi de aproximadamente 45% na Gafisa e de 82% no total das vendas da Tenda, ajudando a impulsionar as vendas do trimestre para 21% acima do trimestre anterior ao mesmo tempo em que reduz a demanda por vendedores terceirizados em um mercado tão aquecido. Nós esperamos continuar a desenvolver nossas bem conhecidas marcas tanto em novos mercados como nos que já estamos presentes, maximizando as vendas de todos nossos produtos através de canais complementares de vendas e aproveitando nossa experiência, posicionamento e relacionamento, em todos os segmentos desse mercado residencial de rápido crescimento.

Uma vez que já estamos nos aproximando do final do ano, temos uma idéia mais clara do que esperar do Guidance de 2010. Assim, estamos ajustando nosso Guidance original de R\$4 - 5 bilhões em lançamentos para R\$4,2 - 4,6 bilhões. Esperamos que a Tenda represente aproximadamente 36% do total de lançamentos para esse ano.

Por último, gostaria de destacar que a marca Gafisa entregou seu milésimo empreendimento nesse trimestre. Esse marco é um lembrete da vasta experiência no setor e da nossa forte capacidade de execução que transformou a Gafisa em uma reconhecida líder do setor.



## Earnings Release 3T10

### Eventos Recentes

**Melhora na Margem EBITDA** – A melhora da margem EBITDA para 20,6% no terceiro trimestre continua a refletir a entrega gradual de antigas unidades com menores margens que impactam negativamente os resultados da Companhia, enquanto a integração de Tenda e outras eficiências operacionais contribuíram para a melhoria dos indicadores de DVG&A.

A margem a apropriar, que atingiu 38.2%, é um indicador de resultados futuros, refletindo o sucesso de venda dos novos projetos de maior margem, enquanto a empresa também tem sido eficaz na entrega de unidades de projetos herdados com margens menores. Até meados de 2011 esperamos transferir 7.000 unidades Tenda, sendo a maioria delas, parte do legado vindo desde a aquisição dessa Companhia.

**Expansão de AlphaVille** – No 3T10, a AlphaVille lançou dois bem sucedidos projetos na região norte do país. Um deles em Teresina, capital e maior cidade do estado do Piauí que, de acordo com o IBGE, tem mais que 750 mil habitantes distribuídos numa área de 1.680 km<sup>2</sup>. A região metropolitana conta com aproximadamente 1 milhão de habitantes. Esse é o primeiro projeto AlphaVille no Piauí e consiste em 746 unidades, área de lazer de 24.000m<sup>2</sup> e mais de 340.000 m<sup>2</sup> de área verde. O projeto tem VGV de R\$ 111 milhões, seu lançamento foi considerado um sucesso com mais de 95% de suas unidades vendidas até o fim de outubro. O outro projeto foi em Belém, a capital do estado do Pará. Sua região metropolitana tem mais de 2,1 milhões de habitantes. Suas vendas começaram em outubro e já ultrapassaram os 50% até o final do mês.

**A Gafisa comemora a entrega de seu Milésimo Empreendimento** – No dia 19 de outubro, a marca Gafisa comemorou a entrega de seu milésimo empreendimento, o Terraças Alto da Lapa, um prédio de 24 andares e 192 unidades, localizado em São Paulo. Chegar a essa marca, é prova da profunda experiência no mercado e da forte capacidade de execução da Empresa.

**Eleições Presidenciais** – a re-eleição, em 31 de outubro, da candidata do PT, partido responsável pela criação e implementação do programa MCMV e de outros incentivos à compra da casa própria, gera uma forte confiança na continuidade de programas desse tipo. No final de agosto, o governo anunciou que iria aumentar o capital da Caixa Econômica Federal, banco estatal responsável pelos empréstimos do programa MCMV, em R\$ 2,5 bilhões, o mais recente de uma série de sinais que apontam para a manutenção de programas de suporte ao setor imobiliário.

**Emissão da Debênture de R\$300 milhões** – No dia 5 de novembro, a Gafisa anunciou a precificação das emissões das séries de 5 e 6 anos, em reais, de um total de R\$ 300 milhões, sendo R\$ 287 milhões na série de 5 anos e R\$ 13 milhões na de 6 anos. Elas foram emitidas a taxas muito competitivas, CDI + 1,95% a.a. para a série de 5 anos e IPC-A + 7,96% a.a. para a de 6 anos, refletindo a forte posição da empresa no mercado e fortes perspectivas de crescimento, além de representarem uma economia de 1,5% ao ano na dívida da empresa. Seus vencimentos serão no dia 15 de outubro de 2015 e 15 de outubro 2016, respectivamente.

**Novo Presidente e Membros no Conselho de Administração** – No dia 8 de novembro, a Gafisa anunciou Caio Racy Mattar para suceder Garry Garrabrant como presidente não-executivo do Conselho de Administração (CA). Garry Garrabrant e Thomas McDonald, ambos da Equity International (EI), decidiram deixar o CA após a redução da participação da EI na Gafisa. Caio R. Mattar atua no Conselho da empresa desde fevereiro de 2006 e trás experiência tanto de empresas listadas como do mercado de construção. Essa mudança veio após a eleição, em 14 de outubro, de Wilson Amaral de Oliveira e de Renato Albuquerque como membros do Conselho, beneficiando a empresa com experiência adicional e diversificada do setor e com capacidades de liderança comprovadas. Wilson Amaral de Oliveira tem sido o CEO da Gafisa desde dezembro de 2005, e sob sua liderança, a Companhia cresceu para ser uma das maiores construtoras do Brasil. O Sr. Albuquerque, co-fundador da AlphaVille, empresa líder de condomínios no país, tem sido pioneiro no setor imobiliário brasileiro por mais de 50 anos. Os demais membros permanecem em suas funções.



# Earnings Release 3T10

<b>Destques Operacionais e Financeiros (R\$000)</b>	<b>3T10</b>	<b>3T09</b>	<b>3T10 vs. 3T09 (%)</b>	<b>2T10</b>	<b>3T10 vs. 2T10 (%)</b>	<b>9M10</b>	<b>9M09</b>	<b>9M10 vs. 9M10 (%)</b>
Lançamentos (%Gafisa)	1.236.947	514.346	140,5%	1.008.528	22,6%	2.948.685	1.300.871	126,7%
Lançamentos (100%)	1.450.961	606.463	139,2%	1.461.510	-0,7%	3.762.345	1.527.298	146,3%
Lançamentos, unidades (%Gafisa)	6.210	3.333	86,3%	4.398	41,2%	14.491	6.552	121,2%
Lançamentos, unidades (100%)	6.710	3.931	70,7%	6.213	8,0%	17.064	7.764	119,8%
Vendas Contratadas (%Gafisa)	1.018.480	800.247	27,3%	889.761	14,5%	2.765.562	2.194.255	26,0%
Vendas Contratadas (100%)	1.373.620	961.238	42,9%	1.151.788	19,3%	3.550.258	2.613.968	35,8%
Vendas Contratadas, unidades (% Gafisa)	5.082	5.545	-8,3%	4.476	13,5%	14.811	15.540	-4,7%
Vendas Contratadas, unidades (100%)	6.618	6.340	4,4%	5.536	19,5%	18.110	17.596	2,9%
Vendas Contratadas de Lançamentos (% Gafisa)	579.264	288.286	100,9%	409.160	41,6%	1.650.214	628.603	162,5%
Vendas Contratadas de Lançamentos (%)	46,8%	56,0%	-922 bps	40,6%	626 bps	56,0%	48,3%	764 bps
Projetos Concluídos (%Gafisa)	299.557	402.744	-25,6%	631.216	-52,5%	1.256.675	1.073.170	17,1%
Projetos Concluídos, unidades (%Gafisa)	2.498	2.867	-12,9%	4.782	-47,8%	9.995	9.298	7,5%
Receita Líquida	957.196	877.101	9,1%	927.442	3,2%	2.792.223	2.124.806	31,4%
Lucro Bruto	275.921	255.174	8,1%	279.492	-1,3%	808.069	601.166	34,4%
Margem Bruta	28,8%	29,1%	-27 bps	30,1%	-131 bps	28,9%	28,3%	65 bps
Margem Bruta Ajustada <sup>1)</sup>	32,3%	31,6%	77 bps	32,8%	-50 bps	30,7%	30,1%	53 bps
EBITDA Ajustado <sup>2)</sup>	197.285	173.996	13,4%	183.970	7,2%	549.714	361.959	51,9%
Margem EBITDA Ajustada <sup>2)</sup>	20,6%	19,8%	77 bps	19,8%	77 bps	19,7%	17,0%	265 bps
Lucro Líquido Ajustado <sup>2)</sup>	132.871	88.574	50,0%	113.854	16,7%	326.349	226.756	43,9%
Margem Líquida Ajustada <sup>2)</sup>	13,9%	10,1%	378 bps	12,3%	161 bps	11,7%	10,7%	102 bps
Lucro Líquido	116.600	63.717	83,0%	97.269	19,9%	278.688	158.218	76,1%
Lucro por Ação (R\$) <sup>3)</sup>	0,2706	0,2441	10,8%	0,2266	19,4%	0,6467	0,6062	6,7%
Número de Ações ('000 final)	430.910	261.017	65,1%	429.348	0,4%	430.910	261.017	65,1%
Receitas a Apropriar	3.429	2.905	18,0%	3.209	6,9%	3.429	2.905	18,0%
Resultados a Apropriar <sup>4)</sup>	1.309	1.015	28,9%	1.167	12,2%	1.309	1.015	28,9%
Margem dos Resultados a Apropriar <sup>4)</sup>	38,2%	35,0%	322 bps	36,4%	181 bps	38,2%	35,0%	322 bps
Dívida Líquida e Obrigações com Investidores	2.076.000	1.732.040	20%	1.622.787	28%	2.076.000	1.732.040	19,9%
Caixa	1.231.143	1.099.687	12%	1.806.384	-32%	1.231.143	1.099.687	12,0%
Patrimônio Líquido	3.680.005	1.783.476	106%	3.545.413	4%	3.680.005	1.783.476	106,3%
Patrimônio Líquido + Participações Minoritárias	3.731.570	2.336.365	60%	3.591.729	4%	3.731.570	2.336.365	59,7%
Total de Ativos	9.234.991	6.931.539	33%	9.098.194	2%	9.234.991	6.931.539	33,2%
(Dívida Líquida + Obrigações) / (Patrimônio + Minoritários)	55,6%	74,1%	-1850 bps	45,2%	1045 bps	55,6%	74,1%	-1850 bps

1) Ajustada por juros capitalizados

2) Ajustado por despesas com plano de opções (não-caixa), minoritários e não recorrentes

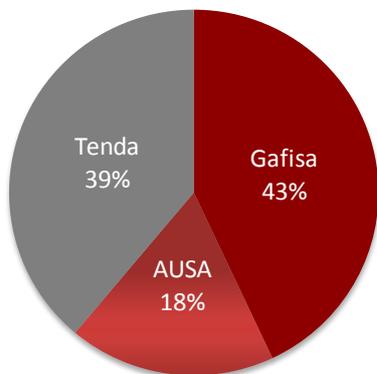
3) Ajustado por demembramento da ação em 1:2 no 3T09

4) Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3.65% e sem impactos do método AVP segundo lei 11.638



# Earnings Release 3T10

## Lançamentos



## Lançamentos

No 3T10, os lançamentos somaram R\$ 1,24 bilhão, com um aumento de 140% em comparação com o 3T09, representados por 34 projetos/fases, distribuídos em 16 cidades.

No segmento Gafisa, 41% dos lançamentos foram de unidades com preço inferior a R\$500 mil, enquanto 49% dos lançamentos Tenda foram de unidades com preço inferior a R\$130 mil. A FIT, um segmento da Tenda, lançou 11 projetos com preço médio de R\$ 155 mil, somando um VGV de R\$ 272 milhões e 57% das vendas totais da Tenda no trimestre. Excluindo esses projetos, o preço médio de lançamento seria de R\$ 99 mil, mantendo-se como umas das menores médias, quando comparado aos principais concorrentes listados na BOVESPA.

O segmento Gafisa foi responsável por 43% dos lançamentos, AlphaVille por 18% e Tenda pelos demais 39%.

As tabelas abaixo apresentam em detalhe os novos projetos lançados durante o terceiro trimestre e os nove meses de 2010 e 2009:

Tabela 1 - Lançamentos por empresa e região

%Gafisa - R\$000		3T10	3T09	Var. (%)	9M10	9M09	Var. (%)	
<b>Gafisa</b>	São Paulo	388.045	52.841	634%	955.335	368.100	160%	
	Rio de Janeiro	91.289	-	-	140.853	63.202	123%	
	Outros	52.635	143.735	-63%	235.713	255.634	-8%	
	<b>Total</b>	<b>531.969</b>	<b>196.576</b>	<b>171%</b>	<b>1.331.901</b>	<b>686.936</b>	<b>94%</b>	
	Unidades	1.130	665	70%	3.016	1.956	54%	
<b>AlphaVille</b>	São Paulo	-	-	-	155.534	46.570	234%	
	Rio de Janeiro	-	-	-	-	35.896	-100%	
	Outros	223.824	29.135	668%	393.042	51.016	670%	
	<b>Total</b>	<b>223.824</b>	<b>29.135</b>	<b>668%</b>	<b>548.576</b>	<b>133.482</b>	<b>311%</b>	
	Unidades	1.215	205	492%	2.248	645	249%	
<b>Tenda</b>	São Paulo	130.366	115.499	13%	200.764	171.256	17%	
	Rio de Janeiro	88.179	46.800	88%	194.543	46.800	316%	
	Outros	262.609	126.336	108%	672.901	262.397	156%	
	<b>Total</b>	<b>481.154</b>	<b>288.635</b>	<b>67%</b>	<b>1.068.208</b>	<b>480.453</b>	<b>122%</b>	
	Unidades	3.865	2.463	57%	9.227	3.951	134%	
<b>Consolidado</b>		<b>Total - R\$000</b>	<b>1.236.947</b>	<b>514.346</b>	<b>140%</b>	<b>2.948.685</b>	<b>1.300.871</b>	<b>127%</b>
		<b>Total - Unidades</b>	<b>6.210</b>	<b>3.333</b>	<b>86%</b>	<b>14.491</b>	<b>6.552</b>	<b>121%</b>

## Lançamentos

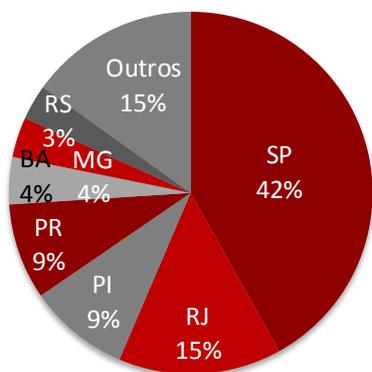


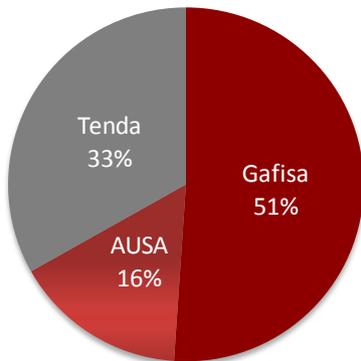
Tabela 2 - Lançamentos por empresa e preço médio

%Gafisa - R\$000		3T10	3T09	Var. (%)	9M10	9M09	Var. (%)
<b>Gafisa</b>	≤R\$500 mil	215.971	107.790	100%	581.059	411.307	41%
	> R\$500 mil	315.999	88.786	256%	750.842	275.629	172%
	<b>Total</b>	<b>531.969</b>	<b>196.576</b>	<b>171%</b>	<b>1.331.901</b>	<b>686.936</b>	<b>94%</b>
<b>AlphaVille</b>	> R\$100 mil; ≤ R\$500 mil	223.824	29.135	668%	548.576	133.482	311%
	<b>Total</b>	<b>223.824</b>	<b>29.135</b>	<b>668%</b>	<b>548.576</b>	<b>133.482</b>	<b>311%</b>
<b>Tenda</b>	R\$130 mil	237.746	121.427	96%	674.261	185.506	263%
	> R\$130 mil; < R\$200 mil	243.408	167.208	46%	393.947	294.947	34%
	<b>Total</b>	<b>481.154</b>	<b>288.635</b>	<b>67%</b>	<b>1.068.208</b>	<b>480.453</b>	<b>122%</b>
<b>Consolidado</b>		<b>1.236.947</b>	<b>514.346</b>	<b>140%</b>	<b>2.948.685</b>	<b>1.300.871</b>	<b>127%</b>

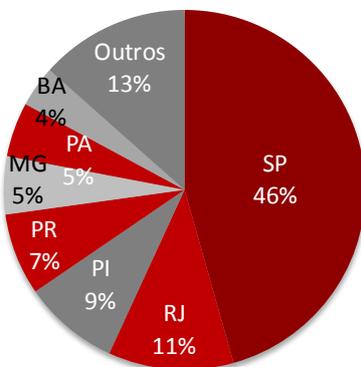


# Earnings Release 3T10

## Vendas



## Vendas



## Vendas Contratadas

As vendas contratadas no trimestre somaram R\$ 1,018 bilhão, um crescimento de 27,3% quando comparado ao 3T09.

O segmento Gafisa foi responsável por 51% do total de vendas contratadas, enquanto AlphaVille e Tenda representaram 16% e 33%, respectivamente. Em relação às vendas contratadas da Gafisa, 59% correspondem a unidades com preço inferior a R\$500 mil, enquanto 65% das vendas contratadas da Tenda referem-se a unidades com preço inferior a R\$130 mil.

As tabelas abaixo ilustram em detalhe a abertura de nossas vendas contratadas do terceiro trimestre e dos nove meses de 2010 e 2009 (não considerado como dado contábil):

**Tabela 3 - Vendas contratadas por empresa e região**

%Gafisa - R\$000		3T10	3T09	Var. (%)	9M10	9M09	Var. (%)
<b>Gafisa</b>	São Paulo	389.687	176.404	121%	910.906	521.771	75%
	Rio de Janeiro	70.311	58.160	21%	158.745	192.898	-18%
	Outros	60.150	149.130	-60%	282.634	328.827	-14%
	<b>Total</b>	<b>520.147</b>	<b>383.694</b>	<b>36%</b>	<b>1.352.285</b>	<b>1.043.496</b>	<b>30%</b>
	Unidades	1.308	1.150	14%	3.346	3.000	12%
<b>AlphaVille</b>	São Paulo	8.133	10.884	-25%	114.114	54.856	108%
	Rio de Janeiro	10.819	12.334	-12%	28.589	33.055	-14%
	Outros	141.580	34.992	305%	263.265	84.637	211%
	<b>Total</b>	<b>160.532</b>	<b>58.210</b>	<b>176%</b>	<b>405.967</b>	<b>172.549</b>	<b>135%</b>
	Unidades	735	281	162%	1732	903	92%
<b>Tenda</b>	São Paulo	87.437	143.094	-39%	236.920	365.576	-35%
	Rio de Janeiro	23.475	67.861	-65%	174.462	216.991	-20%
	Outros	226.888	147.388	54%	595.927	395.643	51%
	<b>Total</b>	<b>337.800</b>	<b>358.343</b>	<b>-6%</b>	<b>1.007.310</b>	<b>978.210</b>	<b>3%</b>
	Unidades	3.039	4.114	-26%	9.733	11.637	-16%
<b>Consolidado</b>	<b>Total - R\$000</b>	<b>1.018.480</b>	<b>800.247</b>	<b>27,3%</b>	<b>2.765.562</b>	<b>2.194.255</b>	<b>26%</b>
	<b>Total - Unidades</b>	<b>5.082</b>	<b>5.545</b>	<b>-8%</b>	<b>14.811</b>	<b>15.540</b>	<b>-5%</b>

**Tabela 4 - Vendas contratadas por empresa e preço de unidade**

%Gafisa - R\$000		3T10	3T09	Var. (%)	9M10	9M09	Var. (%)
<b>Gafisa</b>	≤ R\$500 mil	307.710	237.137	30%	827.203	633.777	31%
	> R\$500 mil	212.437	146.557	45%	525.082	409.720	28%
	<b>Total</b>	<b>520.147</b>	<b>383.694</b>	<b>36%</b>	<b>1.352.285</b>	<b>1.043.496</b>	<b>30%</b>
<b>AlphaVille</b>	≤ R\$100 mil;	-	-	-	27.450	19.569	40%
	> R\$100 mil; ≤ R\$500 mil	160.532	58.210	176%	374.756	150.451	149%
	> R\$500 mil	-	-	-	3.762	2.529	49%
	<b>Total</b>	<b>160.532</b>	<b>58.210</b>	<b>176%</b>	<b>405.967</b>	<b>172.549</b>	<b>135%</b>
<b>Tenda</b>	≤ R\$130 mil	218.934	311.192	-30%	707.253	857.213	-17%
	> R\$130 mil; < R\$200 mil	118.866	47.151	152%	300.057	120.997	148%
	<b>Total</b>	<b>337.800</b>	<b>358.343</b>	<b>-6%</b>	<b>1.007.310</b>	<b>978.210</b>	<b>3%</b>
<b>Consolidado</b>	<b>Total</b>	<b>1.018.480</b>	<b>800.247</b>	<b>27,3%</b>	<b>2.765.562</b>	<b>2.194.255</b>	<b>26%</b>



# Earnings Release 3T10

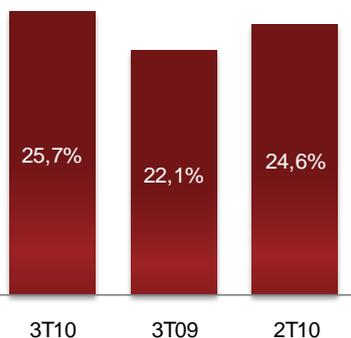
**Tabela 5 - Vendas contratadas por empresa e unidades**

%Gafisa - Unidades		3T10	3T09	Var. (%)	9M10	9M09	Var. (%)
<b>Gafisa</b>	≤ R\$500 mil	1.041	920	13%	2.546	2.500	2%
	> R\$500 mil	267	230	16%	800	500	60%
	<b>Total</b>	<b>1.308</b>	<b>1.150</b>	<b>14%</b>	<b>3.346</b>	<b>3.000</b>	<b>12%</b>
<b>AlphaVille</b>	≤ R\$100 mil;	-	-	-	253	166	52%
	> R\$100 mil; ≤ R\$500 mil	735	281	161%	1.478	735	101%
	> R\$500 mil	-	-	-	1	2	-50%
	<b>Total</b>	<b>735</b>	<b>281</b>	<b>161%</b>	<b>1.732</b>	<b>903</b>	<b>92%</b>
<b>Tenda</b>	≤ R\$130 mil	2.536	3.799	-33%	8.128	10.772	-25%
	> R\$130 mil; < R\$200 mil	503	316	59%	1.605	865	86%
	<b>Total</b>	<b>3.039</b>	<b>4.114</b>	<b>-26%</b>	<b>9.733</b>	<b>11.637</b>	<b>-16%</b>
<b>Consolidado</b>	<b>Total</b>	<b>5.082</b>	<b>5.545</b>	<b>-8%</b>	<b>14.811</b>	<b>15.540</b>	<b>-5%</b>

## Velocidade de Vendas

A Companhia obteve uma velocidade de vendas de 25,7% no 3T10, comparado com uma velocidade de 22,1% no 3T09. A velocidade de vendas total da Companhia aumentou em relação ao período anterior, devido principalmente ao melhor desempenho da Gafisa e da AlphaVille no trimestre, mesmo considerando um lançamento realizado no último dia de setembro cujas vendas só começaram a ser reconhecidas em outubro. A velocidade de vendas dos lançamentos do terceiro trimestre e dos primeiros nove meses de 2010 foram respectivamente de 46,8% e 56,0%, o que esta em linha com nossa estratégia de otimizar o equilíbrio entre a velocidade de vendas e margem/retorno, compensando a pressão vinda principalmente do aumento do custo de mão-de-obra. No 3T10, a Tenda cancelou um projeto antigo que não teve bom desempenho nas vendas para depois fazer um novo projeto e re-lançar no futuro. Esse cancelamento foi quase totalmente compensado pelo aumento dos preços de unidades em estoque da Gafisa.

VSO(%)



**Tabela 6 - Velocidade de vendas por empresa**

R\$ milhão	Estoques início do período	Lançamentos	Vendas	Ajuste de Preço + Outros	Estoques final do período	Velocidade de Vendas
Gafisa	1.609,9	532,0	520,1	23,1	1.644,8	24,0%
AlphaVille	351,3	223,8	160,5	0,7	415,3	27,9%
Tenda	764,4	481,2	337,8	(30,5)	877,2	27,8%
<b>Total</b>	<b>2.725,6</b>	<b>1.236,9</b>	<b>1.018,5</b>	<b>(6,7)</b>	<b>2.937,3</b>	<b>25,7%</b>

**Tabela 7 - Velocidade de vendas por ano de lançamento**

	3T10		Velocidade de Vendas
	Estoques final do período	Vendas	
2010 lançamentos	1.207.842	746.107	38,2%
2009 lançamentos	264.603	86.914	24,7%
2008 lançamentos	939.147	113.862	10,8%
≤ 2007 lançamentos	525.738	71.596	12,0%
<b>Total</b>	<b>2.937.330</b>	<b>1.018.480</b>	<b>25,7%</b>

## Operações

A penetração geográfica e a capacidade de execução são fundamentais para o desenvolvimento. Ao final do terceiro trimestre, a Companhia esteve presente em 22 estados, com 212 projetos em desenvolvimento. Em torno de 411 engenheiros e arquitetos estavam em campo, e 508 estagiários estavam em treinamento.

Outro indicador da capacidade de execução de Companhia é o forte ritmo de reconhecimento de receita, demonstrando que o ritmo de execução da construção acompanha de perto o crescimento das vendas. A Gafisa e suas subsidiárias continuarão a lançar de modo seletivo projetos de sucesso em novas regiões e em múltiplos segmentos, maximizando retornos conforme a demanda do mercado. Até o final de setembro, a Tenda contratou 16.812 unidades com a CEF e possui aproximadamente 8.000 unidades adicionais sob análise a serem contratadas no 4T10, representando estimadas 24.000 unidades a serem contratadas em 2010, sendo dessas, 80% enquadradas no programa MCMV.



# Earnings Release 3T10

## Projetos Entregues

No terceiro trimestre, a Gafisa entregou 16 projetos e 2.498 unidades, equivalentes a um VGV de aproximadamente R\$ 300 milhões. O segmento Gafisa entregou 6 projetos e a Tenda entregou os outros 10 projetos/fases.

Nesse trimestre, adotando uma metodologia mais conservadora, estamos considerando como data base de entrega de um projeto a data de realização da assembléia de condomínio, ao invés da entrega física do projeto. Com isso, estamos ajustando nossa estimativa de unidades entregues ao longo de 2010 de 20.000 unidades para 15.000, que melhor representa a data de entrega oficial.

Considerando os 9M10, a Gafisa concluiu 35 projetos com 9.995 unidades que representa mais de R\$ 1,26 bilhão em VGV.

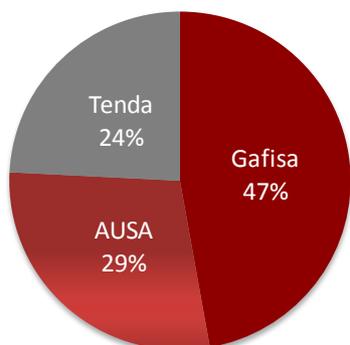
O dia 19 de setembro de 2010 foi uma importante data para o grupo Gafisa. Nesse dia, a Gafisa celebrou a entrega de seu milésimo empreendimento, Terraças Alto da Lapa, projeto com 24 andares, totalizando 192 unidades, localizado na cidade de São Paulo. Esse marco é prova da profunda experiência no mercado imobiliário e da elevada capacidade de execução do grupo Gafisa

A tabela abaixo lista nossos produtos concluídos no 3T10:

Tabela 8 - Projetos Entregues

Empresa	Projeto	Entrega	Lançamento	Local	% Gafisa	Unids (%Gafisa)	VGV (%Gafisa)
<b>Gafisa 1S10</b>						<b>1.199</b>	<b>371.762</b>
<b>AlphaVille 1S10</b>						<b>1.762</b>	<b>253.808</b>
<b>Tenda 1S10</b>						<b>4.536</b>	<b>331.548</b>
<b>Total 1S10</b>						<b>7.497</b>	<b>957.118</b>
<b>Gafisa 3T10</b>						<b>933</b>	<b>175.369</b>
Gafisa	Riviera de Ponta Negra - Ed. Nice	Julho - 10	Abril-2007	Manaus - AM	100%	36	9.089
Gafisa	Fit Maceió	Agosto - 10	Abril-2007	Maceió-AL	50%	27	3.087
Gafisa	Terraças Alto da Lapa	Setembro - 10	Março-2008	São Paulo - SP	100%	192	72.701
Gafisa	Acquarelle	Setembro - 10	Abril-2007	Manaus - AM	85%	216	35.420
Gafisa	Art Ville	Setembro - 10	Abril-2007	Salvador - BA	50%	252	20.777
Gafisa	Vivance	Setembro - 10	Novembro-2006	Rio de Janeiro - RJ	100%	210	34.295
<b>AlphaVille 3T10</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tenda 3T10</b>						<b>1.565</b>	<b>124.188</b>
Tenda	TELLES LIFE - Fase I	Julho - 10	Novembro-2007	Rio de Janeiro - RJ	100%	64	7.312
Tenda	RESIDENCIAL FERNAO DIAS TOWER - Fase I	Julho - 10	Novembro-2007	Belo Horizonte - MG	100%	80	9.200
Tenda	RESIDENCIAL PORTAL DE SANTA LUZIA - Fases I, II, III e IV	Julho - 10	Março-2007	Santa Luzia - MG	100%	174	10.788
Tenda	RESIDENCIAL VERDES MARES - Fase I	Julho - 10	Agosto-2007	Contagem - MG	100%	16	1.568
Tenda	CITTÀ IMBUÍ - Fase I	Agosto - 10	Dezembro-2008	Salvador - BA	50%	252	18.524
Tenda	CURUÇA - Fases I, II e III	Agosto - 10	Novembro-2007	São Paulo - SP	100%	160	12.849
Tenda	RESIDENCIAL VILA MARIANA LIFE - Fases I e II	Setembro - 10	Abril-2008	Salvador - BA	100%	92	6.890
Tenda	FIRENZE LIFE - Fases I e II	Setembro - 10	Junho-2007	Rio de Janeiro - RJ	100%	139	10.914
Tenda	VALLE VERDE COTIA - Fase III	Setembro - 10	Julho-2009	Cotia - SP	100%	448	38.000
Tenda	BARTOLOMEU GUSMAO - Fase III e IV	Setembro - 10	Janeiro-2008	Novo Hamburgo - RS	100%	140	8.143
<b>Total 3T10</b>						<b>2.498</b>	<b>299.557</b>
<b>Total 9M10</b>						<b>9.995</b>	<b>1.256.675</b>

## Landbank



## Land Bank – 3T10

O Land Bank da Companhia, no valor aproximado de R\$16,6 bilhões é composto por 212 projetos diferentes, localizados em 22 estados, equivalendo a mais de 92 mil unidades. Em linha com nossa estratégia, 38,5% de nosso land bank foi adquirido por meio de permutas, que não demandam recursos financeiros.

Durante o 3T10, tivemos aquisições líquidas no land bank de R\$ 2,02 bilhões, reflexo de nossas aquisições que mais do que compensaram nossos lançamentos de R\$ 1,24 bilhão no trimestre.



# Earnings Release 3T10

A tabela abaixo apresenta em detalhe a abertura do nosso land bank atual:

**Tabela 9 - Landbank por empresa e preço por unidade**

		<b>VGV - R\$MM (%Gafisa)</b>	<b>%Permuta Total</b>	<b>%Permuta Física</b>	<b>%Permuta Financeira</b>	<b>Unidades (%Gafisa)</b>
<b>Gafisa</b>	≤ R\$500 mil	4.808	44,8%	37,8%	7,0%	17.194
	> R\$500 mil	3.003	29,7%	27,3%	2,4%	4.065
	<b>Total</b>	<b>7.810</b>	<b>37,9%</b>	<b>33,0%</b>	<b>4,9%</b>	<b>21.259</b>
<b>AlphaVille</b>	≤ R\$100mil;	669	100,0%	0,0%	100,0%	6.995
	> R\$100 mil; ≤ R\$500 mil	4.043	96,8%	0,0%	96,8%	21.961
	> R\$500 mil	23	0,0%	0,0%	0,0%	26
	<b>Total</b>	<b>4.735</b>	<b>97,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>97,0%</b>	<b>28.982</b>
<b>Tenda</b>	≤ R\$130 mil	3.289	33,1%	32,2%	0,9%	37.566
	> R\$130 mil; < R\$200 mil	716	52,5%	52,5%	0,0%	4.321
	<b>Total</b>	<b>4.006</b>	<b>39,7%</b>	<b>39,1%</b>	<b>0,6%</b>	<b>41.887</b>
<b>Consolidado</b>		<b>16.551</b>	<b>38,5%</b>	<b>34,5%</b>	<b>4,0%</b>	<b>92.128</b>

### Número de projetos

Gafisa	70
AlphaVille	42
Tenda	100
<b>Total</b>	<b>212</b>

**Tabela 10 - Evolução do Land bank (com base no VGV)**

<b>Land Bank (R\$ milhão)</b>	<b>Gafisa</b>	<b>Alphaville</b>	<b>Tenda</b>	<b>Total</b>
Land Bank - Inicial (2T10)	7.497	4.298	3.972	15.768
3T10 - Aquisições Líquidas	845,3	660,4	514,4	2.020
3T10 - Lançamentos	(532,0)	(223,8)	(481,2)	(1.237)
<b>Land Bank - Final (3T10)</b>	<b>7.810</b>	<b>4.735</b>	<b>4.006</b>	<b>16.551</b>

## Receitas – 3T10

Com um sólido desempenho nas vendas do 3T10, tanto em projetos lançados quanto em estoques, e um ritmo acelerado de construção, a Companhia pôde reconhecer um montante significativo de receitas operacionais líquidas, as quais cresceram 37%, de R\$877,1 milhões no 3T09 para R\$ 957,2 milhões no 3T10, com a Tenda contribuindo com 37% da receita consolidada.

As receitas da indústria são reconhecidas com base no custo real versus os custos totais orçados de terreno e construção (Método de Andamento da Obra, ou Método PoC).

A tabela abaixo mostra em detalhe as informações de vendas contratadas (não contábil) e receitas reconhecidas, por ano de lançamento:

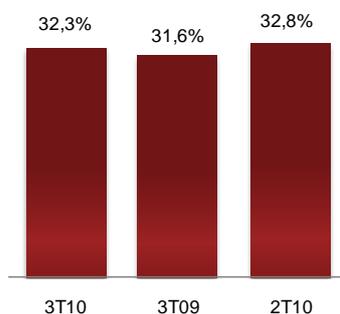
**Tabela 11 - Vendas vs. Receitas a apropriar**

<b>R\$ 000</b>		<b>3T10</b>				<b>3T09</b>			
		<b>Vendas</b>	<b>% Vendas</b>	<b>Receitas</b>	<b>%Receitas</b>	<b>Vendas</b>	<b>% Vendas</b>	<b>Receitas</b>	<b>%Receitas</b>
<b>Gafisa</b>	2010 lançamentos	487.694	72%	65.698	11%	-	0%	-	0%
	2009 lançamentos	62.334	9%	147.584	24%	199.368	45%	77.824	13%
	2008 lançamentos	64.177	9%	193.544	32%	110.676	25%	139.290	22%
	≤ 2007 lançamentos	66.475	10%	198.532	33%	131.860	30%	404.991	65%
	<b>Total Gafisa</b>	<b>680.680</b>	<b>---</b>	<b>605.358</b>	<b>---</b>	<b>441.904</b>	<b>---</b>	<b>622.104</b>	<b>---</b>
<b>Tenda</b>	Total Tenda	337.800	---	351.838	---	358.343	---	254.997	---
<b>Total</b>		<b>1.018.480</b>		<b>957.197</b>		<b>800.247</b>		<b>877.101</b>	



## Earnings Release 3T10

### Margem Bruta Ajustada



### Lucro Bruto – 3T10

O Lucro Bruto consolidado do 3T10 totalizou R\$ 275,9 milhões, um aumento de 8% sobre o 3T09, refletindo um crescimento contínuo e a expansão dos negócios. A margem bruta no 3T10 atingiu 28,8% (32,3% sem considerar impacto dos juros capitalizados), 77 pontos-base acima do 3T09.

Tabela 12 - Juros Capitalizados

(R\$000)		3T10	3T09	2T10
<b>Consolidado</b>	Saldo Inicial	101.897	97.238	94.101
	Juros Capitalizados	47.105	21.078	32.900
	Juros Capitalizados alocados no COGS	(33.680)	(21.805)	(25.104)
	<b>Saldo Final</b>	<b>115.323</b>	<b>96.511</b>	<b>101.897</b>

### Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (DVGA) - 3T10

No 3T10, as DVGA totalizaram R\$ 113,2 milhões, em linha com o mesmo período em 2009. Quando comparadas ao 2T10, as DVGA reduziram de R\$ 116,3 milhões para R\$ 113,2 milhões, refletindo as despesas de vendas que foram 12% mais baixas que o trimestre anterior graças a uma maior eficiência na estrutura de vendas da Tenda, que agora está conseguindo melhor otimizar a sua plataforma de vendas, refletindo os benefícios da incorporação com a Gafisa e os ajustes feitos ao longo do primeiro semestre de 2010.

Quando comparado ao 3T09, a relação Despesas DVGA/Receita Líquida melhorou 108 pontos-base, refletindo os ganhos contínuos na eficiência operacional em Tenda e das sinergias relativas à incorporação da Tenda por Gafisa. Como as vendas e as receitas da Tenda devem continuar a crescer nos próximos trimestres, esperamos que os custos associados à plataforma de vendas devam continuar a ser diluídos, acarretando na melhora de nossos indicadores.

É importante notar que atingimos um nível confortável de DVGA/Receita Líquida mesmo antes de capturarmos todas as sinergias esperadas que poderão vir principalmente através da melhor diluição do G&A. Com isso, nós esperamos obter ainda mais benefícios ao longo de 2011.

Quando comparamos com o 2T10 e 3T09, podemos notar uma melhora nos indicadores, resultando em um confortável índice DVGA/ Receita Líquida de 11,8% no 3T10.

### DVGA/Vendas DVGA/Receita Líquida

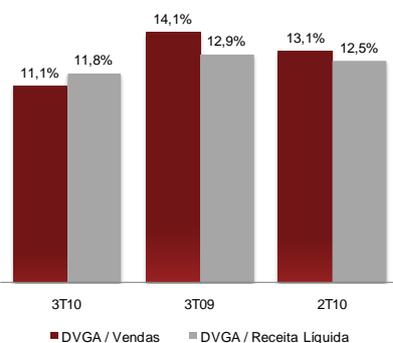


Tabela 13 - Despesas com vendas, gerais e administrativas (DVGA)

(R\$000)		3T10	3T09	2T10	3T10x3T09	3T10x2T10
<b>Consolidado</b>	Despesas com vendas	53.887	55.556	61.140	-3%	-12%
	Despesas G&A	59.317	57.601	55.125	3%	8%
	DVGA	113.204	113.157	116.265	0%	-3%
	Despesas com vendas / Lançam	4,4%	10,8%	6,1%	-644 bps	-171 bps
	Despesas G&A / Lançamentos	4,8%	11,2%	5,5%	-640 bps	-67 bps
	DVGA / Lançamentos	9,2%	22,0%	11,5%	-1285 bps	-238 bps
	Despesas com vendas / Vendas	5,3%	6,9%	6,9%	-165 bps	-158 bps
	Despesas G&A / Vendas	5,8%	7,2%	6,2%	-137 bps	-37 bps
	DVGA / Vendas	11,1%	14,1%	13,1%	-303 bps	-195 bps
	Despesas com vendas / Receita	5,6%	6,3%	6,6%	-70 bps	-96 bps
	Despesas G&A / Receita Líquida	6,2%	6,6%	5,9%	-37 bps	25 bps
	DVGA / Receita Líquida	11,8%	12,9%	12,5%	-107 bps	-71 bps

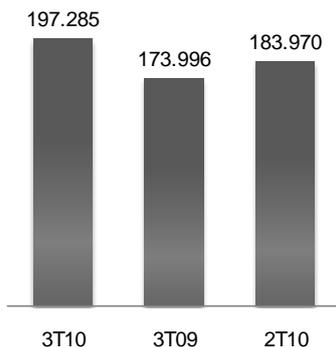
### Outros Resultados Operacionais e Despesas Não-recorrentes – 3T10

No 3T10 nossos outros resultados operacionais mostraram um impacto negativo de R\$ 2,2 milhões, comparado com um impacto de R\$ 40,0 milhões no 3T09, devido principalmente à menor provisão para contingências do 3T10.



# Earnings Release 3T10

## EBITDA



## EBITDA Ajustado – 3T10

Nosso EBITDA Ajustado do 3T10 totalizou R\$197,3 milhões, 10% maior que os R\$ 174 milhões do 3T09 com margem ajustada consolidada de 20,6% comparado com 19,8% no 3T09 e 2T10.

Essa melhora é parte de uma esperada recuperação gradual devido ao fato de que o reconhecimento dos resultados da Companhia cada vez mais reflete a execução de projetos recentes, ao mesmo tempo em que nossos projetos com margens mais baixas estão sendo entregues.

Ajustamos nosso EBITDA por despesas associadas com planos de opções, pois representa uma despesa não-caixa.

## Margem EBITDA

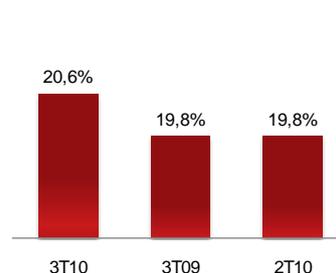


Tabela 14 - EBITDA ajustado

(R\$000)		3T10	3T09	2T10	3T10x3T09	3T10x2T10
<b>Consolidado</b>	Lucro Líquido	116.600	63.717	97.269	83%	20%
	(+) Resultado financeiro	11.928	31.008	13.911	-62%	-14%
	(+) IR / CSLL	10.483	27.969	22.060	-63%	-52%
	(+) Depreciação e Amortização	8.305	9.784	8.781	-15%	-5%
	(+) Realização de Juros capitalizados	33.680	21.805	25.106	54%	34%
	(+) Participação dos Minoritários e Despesas Não-Recorrentes	13.213	22.107	14.260	-40%	-7%
	(+) Despesas com plano de opções	3.075	2.750	2.584	12%	19%
	provisões	-	(5.144)	-	-	-
	<b>EBITDA ajustado</b>	<b>197.285</b>	<b>173.996</b>	<b>183.970</b>	<b>13,4%</b>	<b>7,2%</b>
	Receita Líquida	957.196	877.101	927.442	9%	3%
	<b>Margem EBITDA ajustada</b>	<b>20,6%</b>	<b>19,8%</b>	<b>19,8%</b>	<b>77 bps</b>	<b>77 bps</b>

## Depreciação e Amortização – 3T10

Depreciação e amortização no 3T10 ficaram em R\$8,3 milhões, uma ligeira redução de R\$ 1,5 milhão quando comparado aos R\$ 9,8 milhões reconhecidos do 3T09. Estes R\$ 8,3 milhões estão em linha com os R\$ 8,8 milhões reconhecidos no 2T10.

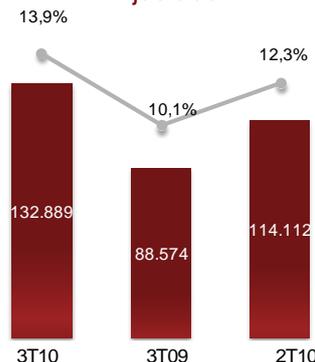
## Resultado Financeiro – 3T10

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 11,9 milhões no 3T10 contra R\$ 31,0 milhões no 3T09, principalmente devido ao alto volume de juros capitalizados, refletido pelo aumento do volume de projetos em execução.

## Impostos – 3T10

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos diferidos no 3T10 totalizaram R\$ 10,5 milhões contra os R\$ 27,9 milhões do 3T09, com alíquota efetiva de 7,5% no 3T10 contra 24,6% no 3T09. Isso se deve principalmente ao imposto diferido sobre a amortização do deságio da Tenda, que impactou negativamente o 3T09. Quando comparado aos R\$ 22,1 milhões do 2T10, também vemos uma redução causada, principalmente, pela menor provisão para impostos diferidos, uma vez que agora estamos ajustamos pelo histórico de recolhimento e perspectiva de realização das diferenças temporárias nas empresas no regime de lucro real.

## Lucro Líquido e Margem Líquida Ajustada



## Lucro Líquido Ajustado – 3T10

O Lucro Líquido do 3T10 foi de R\$ 116,6 milhões contra os R\$ 63,7 milhões do 3T09. Entretanto, se consideramos o lucro líquido ajustado (antes da dedução das participações de acionistas minoritários e despesas com planos de opção de ações) o número alcançou R\$ 132,9 milhões, com uma margem líquida ajustada de 13,9 %, representando um crescimento de R\$ 44,3 milhões em comparação com os R\$88,6 milhões obtidos no 3T09.



## Earnings Release 3T10

### 3T10 – Lucro por Ação

O lucro por ação já ajustado pelo 2:1 *stock-split* foi de R\$ 0,27/ação no 3T10. Um aumento de 10,7% quando comparado aos R\$ 0,24/ação do 3T09. O total de ações no final de período foi de 430,9 milhões (excluindo tesouraria) enquanto, no 3T09, esse valor era de 261,0 milhões.

### Receitas e Resultados a Apropriar

O saldo de resultados a apropriar sob o método PoC atingiu R\$ 1,33 bilhão no 3T10, R\$ 317 milhões acima do 3T09. A margem consolidada no 3T10 ficou em 38,2%, 181 pontos-base acima do 2T10, refletindo o fato de que os projetos mais novos da companhia estão beneficiando cada vez mais os resultados da companhia, enquanto os projetos antigos, com margens mais baixas, estão impactando cada vez menos. Além disso, tivemos impacto positivo vindo do aumento de 3% no INCC no período, reflexo da inflação do período de maio a julho, uma vez que ajustamos nossos preços correntes baseado na inflação do penúltimo mês. Nesse período, o INCC refletiu o aumento dos salários que ocorreu no país.

A tabela abaixo mostra nossas receitas, custos e resultados a apropriar, bem como a margem esperada:

**Tabela 15 - Resultados a apropriar (REF)**

(R\$ milhão)		3T10	3T09	2T10	3T10x3T09	3T10x2T10
<b>Consolidado</b>	Receita a apropriar	3.429	2.905	3.209	18,02%	6,9%
	Custo das unidades vendidas a apropriar	(2.120)	(1.890)	(2.042)	12,18%	3,8%
	Resultados a apropriar	1.309	1.015	1.167	28,90%	12,2%
	Margem a apropriar	38,2%	35,0%	36,4%	322 bps	181 bps

Nota: Receita a apropriar líquida de PIS/Cofins (3,65%) e sem impacto do método AVP de acordo com lei 11.638

### Balanço

#### Caixa e Disponibilidades

Em 30 de setembro de 2010, o saldo de caixa e disponibilidades superava R\$ 1,2 bilhão, 32% abaixo dos R\$ 1,8 bilhão de 30 de junho de 2010, e 12% acima dos R\$ 1,1 bilhão registrados ao final do 3T09, devido principalmente ao cashburn de R\$ 453 milhões (explicado no tópico Liquidez) e à amortização líquida de R\$ 122 milhões da dívida do 3T10. Vale ressaltar que, em outubro, a empresa completou a emissão de uma debênture de R\$ 300 milhões, ainda não contabilizada no 3T10.

#### Recebíveis

No encerramento do 3T10, o saldo total de recebíveis registrava um aumento de 10%, para R\$ 8,7 bilhões, comparado a R\$ 7,9 bilhões no 2T10, e um aumento de 37% em relação ao saldo de R\$ 6,4 bilhões do 3T09, refletindo nossas fortes vendas.

**Tabela 16 - Total de Recebíveis**

(R\$ milhões)		3T10	3T09	2T10	3T10x3T09	3T10x2T10
<b>Consolidado</b>	Recebíveis de incorporação - CP	1.742,1	1.574,4	1.466,0	11%	19%
	Recebíveis de incorporação - LP	1.816,8	1.407,0	1.864,6	29%	-3%
	Recebíveis PoC - CP	2.727,9	1.718,1	2.470,9	59%	10%
	Recebíveis PoC - LP	2.411,3	1.662,3	2.075,2	45%	16%
<b>Total</b>		<b>8.698,1</b>	<b>6.361,9</b>	<b>7.876,7</b>	<b>37%</b>	<b>10%</b>

Notas:

CP = curto prazo; LP = longo prazo

Recebíveis de incorporação: contabiliza os recebíveis ainda não reconhecidos pelo método PoC e BRGAAP

Recebíveis PoC: contabiliza recebíveis já reconhecidos pelo método PoC e BRGAP



## Earnings Release 3T10

### Estoque (Imóveis para Venda)

O saldo do estoque a valor de mercado totalizou R\$ 2,9 bilhões no 3T10, um aumento de 4% em relação aos R\$ 2,8 bilhões registrados no 3T09. De forma contínua, nosso estoque permanece num nível baixo/confortável com duração de aproximadamente 9 meses baseado nas vendas dos últimos 12 meses.

As unidades concluídas representaram apenas 9% do nosso estoque a valor de mercado, refletindo uma importante redução frente aos 11,6% registrados no 2T10. Enquanto isso, nesse trimestre, 55% do nosso estoque total é composto por unidades até 30% concluídas.

**Tabela 17 - Estoque**

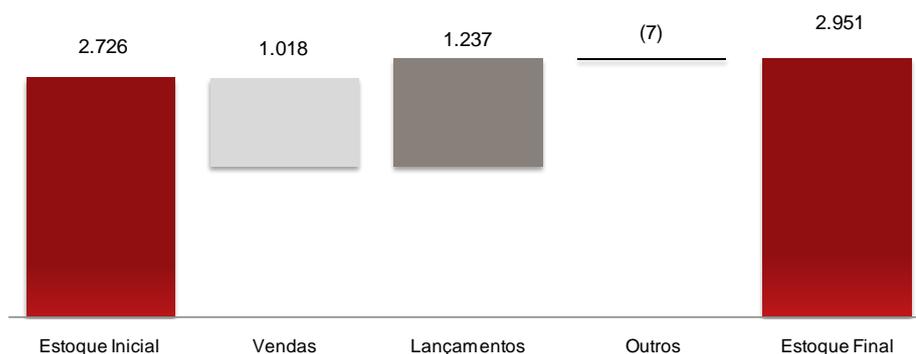
(R\$000)		3T10	3T09	2T10	3T10x3T09	3T10x2T10
<b>Consolidado</b>	Terrenos	750.771	786.883	701.790	-4,6%	7,0%
	Unidades em Construção	873.672	827.042	947.023	5,6%	-7,7%
	Unidades Construídas	211.472	148.507	205.739	42,4%	2,8%
	<b>Total</b>	<b>1.835.915</b>	<b>1.762.432</b>	<b>1.854.552</b>	<b>4,2%</b>	<b>-1,0%</b>

**Tabela 18 - Estoque a valor de mercado por empresa**

VGV - (R\$000)		3T10	3T09	2T10	3T10x3T09	3T10x2T10
<b>Gafisa</b>	2010 lançamentos	857.305	-	574.234	0%	49%
	2009 lançamentos	245.177	293.757	366.541	-17%	-33%
	2008 lançamentos	511.975	686.259	601.252	-25%	-15%
	≤ 2007 lançamentos	445.692	559.053	419.205	-20%	6%
	<b>Total</b>	<b>2.060.149</b>	<b>1.539.068</b>	<b>1.961.232</b>	<b>34%</b>	<b>5%</b>
<b>Tenda</b>	2010 lançamentos	350.537	-	329.877	0%	6%
	2009 lançamentos	19.426	336.661	102.109	-94%	-81%
	2008 lançamentos	427.171	687.765	220.143	-38%	94%
	≤ 2007 lançamentos	80.046	251.450	112.238	-68%	-29%
	<b>Total</b>	<b>877.181</b>	<b>1.275.876</b>	<b>764.367</b>	<b>-31%</b>	<b>15%</b>
<b>Consolidado</b>	<b>Total</b>	<b>2.937.330</b>	<b>2.814.944</b>	<b>2.725.599</b>	<b>4,3%</b>	<b>7,8%</b>

**Tabela 19 - Estoque a valor de mercado por status de conclusão**

Empresa	Não Iniciados	Até 30% concluído	30% a 70% concluído	Mais de 70% concluído	Concluído	Total
Gafisa	427.187	511.942	407.306	480.078	233.636	2.060.149
Tenda	448.359	227.964	125.302	34.554	41.001	877.181
<b>Total</b>	<b>875.546</b>	<b>739.906</b>	<b>532.608</b>	<b>514.633</b>	<b>274.637</b>	<b>2.937.330</b>





# Earnings Release 3T10

## Liquidez

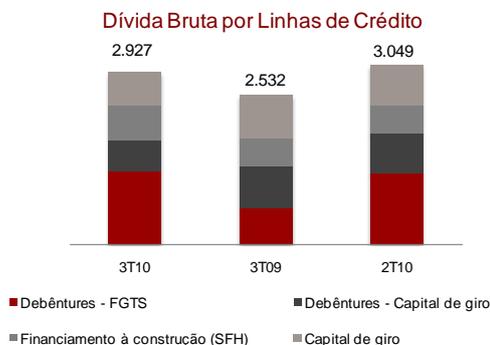
Em 30 de setembro de 2010, a posição de Caixa e disponibilidades da Gafisa era de R\$ 1,2 bilhão. Na mesma data, a dívida somada a obrigações com investidores da Gafisa totalizava R\$ 3,3 bilhões, resultando em dívidas e obrigações líquidas de R\$ 2,1 bilhões. No 3T10, a relação dívida líquida e obrigações com investidores sobre patrimônio líquido e de minoritários era de 55,6%, contra 45,2% no 2T10 devido, principalmente, ao cashburn de R\$ 453 milhões no trimestre. Ao excluir as dívidas de financiamento a construção (SFH + debêntures FGTS), esse índice fica em confortáveis 6,2%, nível extremamente competitivo que permite a alavancagem da empresa a taxas abaixo da SELIC.

O consumo de caixa da Gafisa é explicado pelo desembolso acima de R\$ 700 milhões em execução e desenvolvimento de projetos. Apesar de esperarmos que o nível de cashburn se mantenha no mesmo patamar no próximo trimestre, esperamos que ele fique positivo em 2011, devido principalmente à transferência de 7 mil unidades Tenda, não padronizadas, que representam legado da época anterior à aquisição da Tenda. Com um fluxo de caixa positivo em 2011, somado ao maior uso do Crédito Associativo (não utilizando capital de giro) pela Tenda para as unidades do programa MCMV, esperamos ser capazes de atingir nossas metas de crescentes lançamentos e ao mesmo tempo manter a alavancagem da empresa em níveis confortáveis.

No 3T10 a empresa aumentou a dívida de financiamento de projetos em R\$ 138 milhões, refletindo a capacidade de financiar os projetos em andamento. Possuímos atualmente um total de R\$ 3,8 bilhões em linhas de financiamento à construção contratadas junto aos maiores bancos do Brasil. No momento, temos R\$ 2,1 bilhões em contratos assinados e R\$ 218 milhões em contratos em processamento, proporcionando uma disponibilidade adicional de R\$ 1,5 bilhão.

Também possuímos recebíveis (de unidades já entregues) no valor de R\$300 milhões, prontos para securitização.

As tabelas seguintes apresentam informações sobre nosso endividamento em 30 de setembro 2010.



**Tabela 20 - Endividamento e obrigação com investidores**

Tipo de Transação (R\$000)	3T10	3T09	2T10	3T10x3T09	3T10x2T10
Debêntures - FGTS	1.238.485	619.861	1.208.939	99,8%	2,4%
Debêntures - Capital de giro	527.482	704.920	662.669	-25,2%	-20,4%
Financiamento à construção (SFH)	607.685	473.615	499.186	28,3%	21,7%
Capital de giro	553.490	733.331	678.377	-24,5%	-18,4%
<b>Dívida Total consolidada</b>	<b>2.927.142</b>	<b>2.531.727</b>	<b>3.049.171</b>	<b>16%</b>	<b>-4%</b>
<b>Caixa Total</b>	<b>1.231.143</b>	<b>1.099.687</b>	<b>1.806.384</b>	<b>12%</b>	<b>-32%</b>
<b>Obrigação com Investidores</b>	<b>380.000</b>	<b>300.000</b>	<b>380.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dívida Líquida + Obrigações com Investidores</b>	<b>2.075.999</b>	<b>1.732.040</b>	<b>1.622.787</b>	<b>20%</b>	<b>28%</b>
<b>Patrimônio Líquido + Minoritários</b>	<b>3.731.570</b>	<b>2.336.365</b>	<b>3.591.729</b>	<b>60%</b>	<b>4%</b>
<b>(Dívida Líquida + Obrigações) / (Patrimônio Líquido + Minoritários)</b>	<b>55,6%</b>	<b>74,1%</b>	<b>45,2%</b>	<b>-1850 bps</b>	<b>1045 bps</b>
<b>(Div. Líq. + Ob.) / (PL + Min.); Excluindo Project Finance (SFH + FGTS Deb.)</b>	<b>6,2%</b>	<b>27%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-2117 bps</b>	<b>854 bps</b>



## Earnings Release 3T10

Tabela 21 - Vencimento de Dívida

(R\$ milhão)	Total	Até Set/2011	Até Set/2012	Até Set/2013	Até Set/2014	Após Set/2014
Debêntures - FGTS	1.238,5	42,9	-	448,5	598,5	148,5
Debêntures - Capital de giro	527,5	171,6	124,6	124,6	106,7	-
Financiamento à construção (SFH)	607,7	417,0	171,2	19,5	-	-
Capital de giro	553,5	372,3	91,9	86,9	2,3	-
<b>Dívida Total consolidada</b>	<b>2.927</b>	<b>1.004</b>	<b>388</b>	<b>680</b>	<b>707</b>	<b>149</b>
<b>% Total</b>		<b>34%</b>	<b>13%</b>	<b>23%</b>	<b>24%</b>	<b>5%</b>

## Perspectivas

A Gafisa ajustou seu Guidance de lançamentos para 2010 entre R\$ 4,2 - 4,6 bilhões, mantendo a expectativa de margens EBITDA entre 18,5%- 20,5%.

Durante os primeiros 9 meses de 2010, a Gafisa atingiu 67% Guidance de lançamentos, estando em linha com histórico para o período. Quanto à Margem EBITDA, a Gafisa apresentou um valor de 20,6% no 3T10 e 19,7% no 9M10, em linha com nossas estimativas do Guidance.

Lançamentos (R\$ mm)		Guidance 2010	3T10	%	9M10	%
Gafisa	Min.	4.200		29%		70%
(consolidado)	Média	4.400	1.237	28%	2.949	67%
	Máx.	4.600		27%		64%

Margem EBITDA (%)		Guidance 2010	3T10	%	9M10	%
Gafisa	Min.	18,5%		210 p.p.		120 p.p.
(consolidado)	Média	19,5%	20,6%	110 p.p.	19,7%	20 p.p.
	Máx.	20,5%		10 p.p.		-80 p.p.

As informações financeiras do segundo trimestre foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("GAAP Brasileiro"), necessária para os exercícios findos em 31 dez 2009. Portanto, eles não consideram a recente aprovação dos Pronunciamentos Técnicos emitidos pelo CPC em 2009, aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), exigido a partir de 01 janeiro de 2010. Em 10 de novembro de 2009, a CVM, emitiu a Deliberação n.º 603 alterada pela deliberação n.º 626, que dá a opção para as empresas listadas apresentarem as informações trimestrais de 2010 em linha com a prática contábil em vigor em 31 de dezembro de 2009.



# Earnings Release 3T10

## Glossário

---

### **Baixa Renda**

Unidades residenciais populares com preços inferiores a R\$200 mil.

### **Land Bank**

Banco de Terrenos que a Gafisa mantém para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas. Cada terreno adquirido pela Gafisa é analisado pelo nosso comitê de investimentos e aprovado pelo Conselho de Administração.

### **Lotes**

Loteamentos com preço/m<sup>2</sup> quadrado entre R\$150 e R\$600.

### **Margem de Resultados a Apropriar**

Equivalente a “Resultados a Apropriar” dividido pelas “Receitas a Apropriar” a serem reconhecidas em períodos futuros.

### **Método PoC**

De acordo com o BR GAAP, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (“PoC”), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

### **Permuta**

Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe em troca um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído no mesmo. Adquirindo terreno por meio de permutas, objetivamos a redução da necessidade de recursos financeiros e o conseqüente aumento do retorno.

### **Resultados de Vendas a Apropriar**

Em função do reconhecimento de receitas e custos em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos receitas e despesas de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados a Apropriar corresponde às receitas menos custos a serem reconhecidos em períodos futuros relativos a vendas passadas.

### **Receitas de Vendas a Apropriar**

As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos. Desta forma, o saldo de Receitas a Apropriar corresponde às receitas a serem reconhecidos em períodos futuros relativas a vendas passadas.

### **Recursos do SFH**

Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) a dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum.

### **Venda Contratada**

É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento da obra (método PoC). Não existe uma definição de “vendas contratadas” dentro do BR GAAP.

### **VG**

Valor Geral de Vendas.



## Earnings Release 3T10

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

#### Relações com Investidores

**Luiz Mauricio de Garcia Paula**

**Rodrigo Pereira**

Telefones: +55 11 3025-9297 /

9242 / 9305

Email: [ri@gafisa.com.br](mailto:ri@gafisa.com.br)

Site: [www.gafisa.com.br/ri](http://www.gafisa.com.br/ri)

#### Assessoria de Imprensa (Brasil)

**Patrícia Queiroz**

Máquina da Notícia Comunicação Integrada

Telefones: +55 11 3147-7409

Fax: +55 11 3147-7900

E-mail: [patricia.queiroz@maquina.inf.br](mailto:patricia.queiroz@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.*



# Earnings Release 3T10

A tabela abaixo mostra os projetos lançados nos 9M10:

**Tabela 22 - Projetos Lançados**

Empresa	Projeto	Data de Lançamento	Local	% Gafisa	Unidades (%Gafisa)	GVV (%Gafisa)	% Vendas 30/Set/10
Gafisa	Reserva Ecoville	Janeiro	Curitiba - PR	50%	128	76.516	63%
Gafisa	Pq Barueri Cond Clube F2A - Sabiá	Fevereiro	Barueri - SP	100%	171	47.399	32%
Gafisa	Alegria - Fase2B	Fevereiro	Guarulhos - SP	100%	139	40.832	52%
Gafisa	Pátio Condomínio Clube - Harmony	Fevereiro	São José dos Campos - SP	100%	96	32.332	66%
Gafisa	Mansão Imperial - Fase 2b	Fevereiro	São Bernardo do Campo - SP	100%	89	62.655	48%
Gafisa	Golden Residence	Março	Rio de Janeiro - RJ	100%	78	22.254	62%
Gafisa	Riservato	Março	Rio de Janeiro - RJ	100%	42	27.310	75%
Gafisa	Fradique Coutinho - MOSAICO	Abril	São Paulo - SP	100%	62	42.947	93%
Gafisa	Pateo Mondrian (Mota Paes)	Abril	São Paulo - SP	100%	115	82.267	73%
Gafisa	Jatiuca - Maceió - AL - Fase 2	Abril	Maceió - AL	50%	24	7.103	16%
Gafisa	Zenith - It Fase 3	Abril	São Paulo - SP	100%	24	97.057	21%
Gafisa	Grand Park Varandas - FI	Abril	São Luis - MA	50%	94	19.994	100%
Gafisa	Canto dos Pássaros_Parte 2	Maiο	Porto Alegre - RS	80%	90	16.692	12%
Gafisa	Grand Park Varandas - FII	Maiο	São Luis - MA	50%	75	16.905	100%
Gafisa	Grand Park Varandas - FIII	Maiο	São Luis - MA	50%	57	12.475	100%
Gafisa	JARDIM DAS ORQUIDEAS	Junho	São Paulo - SP	50%	102	43.734	100%
Gafisa	JARDIM DOS GIRASSOIS	Junho	São Paulo - SP	50%	150	44.254	100%
Gafisa	Pátio Condomínio Clube - Kelvin	Junho	São José dos Campos - SP	100%	96	34.140	39%
Gafisa	Vila Nova São José QF	Junho	São José dos Campos - SP	100%	152	39.673	28%
Gafisa	CWB 34 - PARQUE ECOVILLE Fase1	Junho	Curitiba - PR	50%	102	33.392	58%
Gafisa	Vistta Laguna	Julho	Rio de Janeiro - RJ	80%	103	91.289	20%
Gafisa	GRAND PARK - GLEBA 05 - F4A	Julho	São Luis - MA	50%	37	8.890	82%
Gafisa	Barão de Teffé - Fase1	Agosto	São Paulo - SP	100%	142	51.255	89%
Gafisa	Jardins da Barra Lote 3	Agosto	São Paulo - SP	50%	111	32.707	98%
Gafisa	Luis Seraphico	Setembro	São Paulo - SP	100%	233	140.911	26%
Gafisa	Smart Vila Mariana	Setembro	São Paulo - SP	100%	74	39.173	100%
Gafisa	Barão de Teffé - Fase 2	Setembro	Jundiá - SP	100%	124	46.364	58%
Gafisa	Parque Ecoville Fase 2A	Setembro	Curitiba - PR	50%	101	34.713	6%
Gafisa	GRAND PARK - GLEBA 05 - F4B	Setembro	São Luis - MA	50%	37	9.032	18%
Gafisa	Anauá	Setembro	São Paulo - SP	80%	20	44.626	70%
Gafisa	Igloo	Setembro	Barueri - SP	80%	147	33.010	100%
<b>Gafisa</b>					<b>3.016</b>	<b>1.331.901</b>	<b>57%</b>
Alphaville	Alphaville Ribeirão Preto F1	Março	Ribeirão Preto - SP	60%	352	97.269	92%
Alphaville	AlphaVille Mossoró F2	Maiο	Mossoró - RN	53%	93	10.731	48%
Alphaville	Alphaville Ribeirão Preto F2	Maiο	Ribeirão Preto - SP	60%	182	54.381	21%
Alphaville	Alphaville Brasília	Maiο	Brasília-DF	34%	170	73.974	85%
Alphaville	Alphaville Jacuhy F3	Maiο	Vitória - ES	65%	168	56.336	18%
Alphaville	Brasília Terreneiro	Maiο	Brasília-DF	13%	65	28.175	85%
Alphaville	Living Solutions	Maiο	São Paulo - SP	100%	4	3.884	100%
Alphaville	Alphaville Teresina	Setembro	Teresina - PI	79%	589	111.248	79%
Alphaville	Alphaville Belém 1	Setembro	Belém - PA	73%	337	63.234	0%
Alphaville	Alphaville Belém 2	Setembro	Belém - PA	72%	289	49.342	0%
<b>Alphaville</b>					<b>2.248</b>	<b>548.576</b>	<b>54%</b>
Tenda	Grand Ville das Artes - Monet Life IV	Janeiro	Lauro de Freitas - BA	100%	56	5.118	85%
Tenda	Grand Ville das Artes - Matisse Life IV	Janeiro	Lauro de Freitas - BA	100%	60	5.403	91%
Tenda	Fit Nova Vida - Taboãozinho	Fevereiro	São Paulo - SP	100%	137	7.261	22%
Tenda	São Domingos (Fase Única)	Fevereiro	Contagem - MG	100%	192	17.823	92%
Tenda	Espaço Engenho III (Fase Única)	Fevereiro	Rio de Janeiro - RJ	100%	197	18.170	99%
Tenda	Portal do Sol Life IV	Fevereiro	Belford Roxo - RJ	100%	64	5.971	91%
Tenda	Grand Ville das Artes - Matisse Life V	Março	Lauro de Freitas - BA	100%	120	10.805	70%
Tenda	Grand Ville das Artes - Matisse Life VI	Março	Lauro de Freitas - BA	100%	120	10.073	79%
Tenda	Grand Ville das Artes - Matisse Life VII	Março	Lauro de Freitas - BA	100%	100	8.957	90%
Tenda	Residencial Buenos Aires Tower	Março	Belo Horizonte - MG	100%	88	14.226	100%
Tenda	Tapanã - Fase I (Condomínio I)	Março	Belém - PA	100%	274	26.543	48%
Tenda	Tapanã - Fase I (Condomínio III)	Março	Belém - PA	100%	164	15.926	26%
Tenda	Estação do Sol - Jaboatão I	Março	Jaboatão dos Guararapes - PE	100%	159	17.956	57%
Tenda	Fit Marumbi Fase II	Março	Curitiba - PR	100%	335	62.567	85%
Tenda	Carvalhoes - Portal do Sol Life V	Março	Belford Roxo - RJ	100%	96	9.431	69%



# Earnings Release 3T10

**Tabela 22 - Projetos Lançados**

Empresa	Projeto	Data de Lançamento	Local	% Gafisa	Unidades (%Gafisa)	VGW (%Gafisa)	% Vendas 30/Set/10
Tenda	Florença Life I	Março	Campo Grande - RJ	100%	199	15.720	69%
Tenda	Cotia - Etapa I Fase V	Março	Cotia - SP	100%	272	25.410	100%
Tenda	Fit Jardim Botânico Paraíba - Stake Acquisition	Março	João Pessoa - PB	100%	155	19.284	60%
Tenda	Coronel Vieira Lote Menor (Cenário 2)	Abril	Rio de Janeiro - RJ	100%	158	16.647	98%
Tenda	Portal das Rosas	Abril	Osasco - SP	100%	132	12.957	97%
Tenda	Igara III	Abril	Canoas - RS	100%	240	23.601	12%
Tenda	Portal do Sol - Fase 6	Mai	Belford Roxo - RJ	100%	64	6.146	58%
Tenda	Grand Ville das Artes - Fase 9	Mai	Lauro de Freitas - BA	100%	120	11.403	28%
Tenda	Gran Ville das Artes - Fase 8	Mai	Lauro de Freitas - BA	100%	100	9.433	55%
Tenda	Vale do Sol Life	Mai	Rio de Janeiro - RJ	100%	79	8.124	52%
Tenda	Engenho Life IV	Junho	Rio de Janeiro - RJ	100%	197	19.968	62%
Tenda	Residencial Club Cheverny	Junho	Goiânia - GO	100%	384	52.414	22%
Tenda	Assunção Life	Junho	Belo Horizonte - MG	100%	440	55.180	85%
Tenda	Residencial Brisa do Parque II	Junho	São José dos Campos - SP	100%	105	12.786	39%
Tenda	Portal do Sol Life VII	Junho	Belford Roxo - RJ	100%	64	6.188	38%
Tenda	Vale Verde Cotia F5B	Junho	Cotia - SP	100%	116	11.984	96%
Tenda	San Martin	Junho	Belo Horizonte - MG	100%	132	21.331	93%
Tenda	Brisas do Guanabara	Junho	Vitória da Conquista - BA	80%	243	22.248	14%
Tenda	Jd. Barra - Lote 4	Setembro	São Paulo - SP	50%	150	20.010	85%
Tenda	Jd. Barra - Lote 5	Setembro	São Paulo - SP	50%	112	14.533	74%
Tenda	Jd. Barra - Lote 6	Setembro	São Paulo - SP	50%	112	14.590	55%
Tenda	ESTAÇÃO DO SOL TOWER - Fase 2	Setembro	Jaboatão dos Guararapes - PE	100%	160	17.376	9%
Tenda	Assis Brasil Fit Boulevard	Setembro	Porto Alegre - RS	70%	223	38.897	19%
Tenda	Cesário de Melo II - San Marino	Setembro	Rio de Janeiro - RJ	100%	199	16.907	72%
Tenda	Parque Arvoredo - F1	Setembro	Curitiba - PR	100%	360	71.256	44%
Tenda	GVA 10 a 14	Setembro	Lauro de Freitas - BA	100%	559	52.149	16%
Tenda	Portal do Sol - Consolidado	Setembro	Rio de Janeiro - RJ	100%	448	43.993	11%
Tenda	Flamboyant Fase 1	Setembro	São José dos Campos - SP	100%	264	39.005	32%
Tenda	Assunção Fase 3	Setembro	Belo Horizonte - MG	100%	158	20.880	61%
Tenda	Viver Itaquera (Agrimensur Sugaya)	Setembro	São Paulo - SP	100%	199	24.359	0%
Tenda	Estudo Firenze Life	Setembro	Sete Lagoas - MG	100%	240	23.281	86%
Tenda	Villagio Carioca - Cel Lote Maior	Setembro	Rio de Janeiro - RJ	100%	237	27.279	24%
Tenda	ICOARACI - Stake Acquisition	Setembro	Belém - PA	90%	29	5.008	79%
Tenda	FIT COQUEIRO I - Stake Acquisition	Setembro	Belém - PA	100%	60	5.599	100%
Tenda	FIT COQUEIRO II - Stake Acquisition	Setembro	Belém - PA	100%	48	4.501	2%
Tenda	FIT MIRANTE DO PARQUE - Stake Acquisition	Setembro	Belém - PA	90%	126	20.507	100%
Tenda	MIRANTE DO LAGO - Stake Acquisition	Setembro	Ananindeua - PA	85%	20	3.156	100%
Tenda	Alta Vista	Setembro	São Paulo - SP	100%	160	17.869	82%
<b>Tenda</b>					<b>9.227</b>	<b>1.068.208</b>	<b>56%</b>
<b>Total</b>					<b>14.491</b>	<b>2.948.685</b>	<b>56%</b>



# Earnings Release 3T10

A tabela a seguir mostra o andamento dos nossos empreendimentos e suas respectivas receitas contabilizadas (R\$000) no trimestre findo em 30 de setembro de 2010.

Empresa	Projeto	Status de Construção		% Vendido		Receita Reconhecida (R\$ '000)	
		3T10	2T10	3T10	2T10	3T10	2T10
Gafisa	NOVA PETROPOLIS SBC - 1ª FASE	94%	84%	72%	62%	22.056	9.850
Gafisa	SUPREMO	89%	81%	100%	98%	18.675	11.090
Gafisa	Smart Vila Mariana	38%	0%	100%	0%	14.860	-
Gafisa	PQ BARUERI COND - FASE 1	82%	73%	70%	69%	13.991	10.859
Gafisa	ENSEADA DAS ORQUÍDEAS	94%	89%	97%	96%	13.577	10.002
Gafisa	Vista Santana	66%	58%	93%	92%	13.047	9.004
Gafisa	LONDON GREEN	100%	99%	95%	93%	11.481	4.005
Gafisa	TERRAÇAS TATUAPE	84%	70%	88%	78%	10.079	4.072
Gafisa	Chácara Santana	81%	69%	96%	95%	10.031	6.773
Gafisa	MONT BLANC	70%	63%	43%	38%	9.874	4.207
Gafisa	LAGUNA DI MARE - FASE 2	60%	47%	78%	72%	9.426	5.773
Gafisa	MAGIC	100%	100%	91%	84%	9.168	5.113
Gafisa	Reserva do Bosque - Lauro Sodré - Phase 2	48%	37%	84%	75%	8.725	3.370
Gafisa	BRINK	89%	72%	93%	92%	8.551	5.878
Gafisa	Alphaville Barra da Tijuca	88%	83%	73%	73%	8.349	3.416
Gafisa	ALEGRIA FASE 1	57%	45%	68%	64%	7.706	7.582
Gafisa	Alegria - Fase2A	55%	40%	83%	68%	7.556	4.821
Gafisa	ECOLIVE	75%	59%	99%	98%	7.554	3.979
Gafisa	Supremo Ipiranga	47%	38%	91%	80%	7.459	2.943
Gafisa	VISION BROOKLIN	46%	41%	97%	97%	6.934	3.410
Gafisa	ORBIT	92%	84%	74%	66%	6.932	2.699
Gafisa	RESERVA BOSQUE RESORT - F 1	63%	48%	98%	98%	6.614	3.950
Gafisa	MISTRAL	57%	49%	92%	87%	6.605	4.508
Gafisa	Mansão Imperial - Fase 2b	54%	44%	50%	41%	6.427	14.474
Gafisa	GRAND VALLEY NITERÓI - FASE 1	71%	61%	89%	91%	6.141	5.318
Gafisa	IT STYLE - FASE 1	51%	51%	87%	82%	6.136	24.918
Gafisa	Mansão Imperial - F1	57%	48%	80%	79%	5.973	2.305
Gafisa	VISION - CAMPO BELO	97%	96%	99%	98%	5.489	8.519
Gafisa	Vila Nova São José F1 - Metropolitan	73%	51%	61%	54%	5.306	6.606
Gafisa	QUINTAS DO PONTAL	93%	84%	40%	36%	5.051	1.342
Gafisa	RESERVA STA CECILIA	71%	56%	28%	23%	4.858	2.006
Gafisa	Brink F2 - Campo Limpo	89%	72%	93%	89%	4.856	4.106
Gafisa	EVIDENCE	100%	98%	89%	82%	4.777	4.037
Gafisa	Outros	0%	0%	0%	0%	196.571	325.656
<b>Total Gafisa</b>						<b>490.835</b>	<b>526.591</b>
Alphaville	MANAUS	100%	100%	99%	100%	10.811	8.243
Alphaville	PORTO ALEGRE	22%	0%	86%	0%	10.786	1.260
Alphaville	RIBEIRÃO PRETO	24%	0%	93%	0%	8.614	8.427
Alphaville	RIO DAS OSTRAS	100%	79%	100%	99%	7.441	10.200
Alphaville	BARRA DA TIJUCA	85%	68%	73%	73%	4.496	2.635
Alphaville	TERRAS ALPHA FOZ	45%	0%	82%	0%	3.633	2.610
Alphaville	LITORAL NORTE	100%	100%	98%	100%	2.997	6.390
Alphaville	CARUARU (VARGEM GRANDE)	76%	16%	99%	98%	2.476	3.748
Alphaville	CONCEITO A RIO OSTRAS (ex caxias sul)	20%	4%	54%	15%	2.433	382
Alphaville	Outros	0%	0%	0%	0%	60.837	56.983
<b>Total AUSA</b>						<b>114.523</b>	<b>100.879</b>
<b>Total Tenda</b>						<b>351.838</b>	<b>299.972</b>
<b>Consolidado Total</b>						<b>957.196</b>	<b>927.442</b>



# Earnings Release 3T10

## Demonstração do Resultado Consolidado

R\$ 000	3T10	3T09	2T10	3T10x3T09	3T10x2T10
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.028.530</b>	<b>915.461</b>	<b>1.003.861</b>	<b>12,4%</b>	<b>2,5%</b>
Venda e Incorporação de Empreendimentos	1.022.095	902.196	990.269	13,3%	3,2%
Construção e Serviços Prestados	6.435	13.265	13.592	-51,5%	-52,7%
Deduções	(71.334)	(38.360)	(76.419)	86,0%	-6,7%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>957.196</b>	<b>877.101</b>	<b>927.442</b>	<b>9,1%</b>	<b>3,2%</b>
<b>Despesas/Receitas Operacionais</b>	<b>(681.275)</b>	<b>(621.927)</b>	<b>(647.950)</b>	<b>9,5%</b>	<b>5,1%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>275.921</b>	<b>255.174</b>	<b>279.492</b>	<b>8,1%</b>	<b>-1,3%</b>
<b>Operating Expenses</b>					
Despesas com Vendas	(53.887)	(55.556)	(61.140)	-3,0%	-11,9%
Despesas Gerais e Administrativas	(59.317)	(57.601)	(55.125)	3,0%	7,6%
Amortização do ganho paracil da venda de FIT Residencial	-	52.600	-	-100,0%	-
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(2.187)	(40.031)	(6.947)	-94,5%	-68,5%
Depreciação e Amortização	(8.305)	(9.784)	(8.781)	-15,1%	-5,4%
Despesas Não Recorrentes	(18)	-	(259)	0,0%	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>152.207</b>	<b>144.802</b>	<b>147.240</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,4%</b>
Receita Financeira	36.417	33.104	40.929	10,0%	-11,0%
Despesa Financeira	(48.345)	(64.112)	(54.840)	-24,6%	-11,8%
<b>Lucro antes de IR e Contribuição Social</b>	<b>140.279</b>	<b>113.794</b>	<b>133.329</b>	<b>23,3%</b>	<b>5,2%</b>
Impostos Diferidos	(823)	(23.142)	(12.083)	-96,4%	-93,2%
Impostos e Contribuições Sociais	(9.661)	(4.828)	(9.977)	100,1%	-3,2%
<b>Lucro Líquido após IR e Contribuição Social</b>	<b>129.795</b>	<b>85.824</b>	<b>111.269</b>	<b>51,2%</b>	<b>16,6%</b>
Participações Minoritárias	(13.195)	(22.107)	(14.000)	-40,3%	-5,8%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>116.600</b>	<b>63.717</b>	<b>97.269</b>	<b>83,0%</b>	<b>19,9%</b>
<b>Lucro Líquido por Ação (R\$)</b>	<b>0,27059</b>	<b>0,24411</b>	<b>0,22655</b>	<b>10,8%</b>	<b>19,4%</b>



# Earnings Release 3T10

## Demonstração do Resultado Consolidado

R\$ 000	9M10	9M09	9M10x9M09
<b>Receita Bruta</b>	<b>2.971.267</b>	<b>2.214.469</b>	<b>34,2%</b>
Venda e Incorporação de Empreendimentos	2.943.363	2.184.117	34,8%
Construção e Serviços Prestados	27.904	30.352	-8,1%
Deduções	(179.044)	(89.663)	99,7%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>2.792.223</b>	<b>2.124.806</b>	<b>31,4%</b>
<b>Despesas/Receitas Operacionais</b>	<b>(1.984.154)</b>	<b>(1.523.640)</b>	<b>30,2%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>808.069</b>	<b>601.166</b>	<b>34,4%</b>
<b>Operating Expenses</b>			
Despesas com Vendas	(166.321)	(153.344)	8,5%
Despesas Gerais e Administrativas	(171.860)	(172.831)	-0,6%
Amortização do ganho paracil da venda de FIT Residencial	-	157.800	-100,0%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(11.114)	(79.095)	-85,9%
Depreciação e Amortização	(27.324)	(24.166)	13,1%
Despesas Não Recorrentes	(278)	-	0,0%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>431.173</b>	<b>329.530</b>	<b>30,8%</b>
Receita Financeira	101.275	106.399	-4,8%
Despesa Financeira	(160.382)	(159.336)	0,7%
<b>Lucro antes de IR e Contribuição Social</b>	<b>372.066</b>	<b>276.593</b>	<b>34,5%</b>
Impostos Diferidos	(27.649)	(49.245)	-43,9%
Impostos e Contribuições Sociais	(27.384)	(15.659)	74,9%
<b>Lucro Líquido após IR e Contribuição Social</b>	<b>317.033</b>	<b>211.689</b>	<b>49,8%</b>
Participações Minoritárias	(38.345)	(53.471)	-28,3%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>278.688</b>	<b>158.218</b>	<b>76,1%</b>
<b>Lucro Líquido por Ação (R\$)</b>	<b>0,64674</b>	<b>0,60616</b>	<b>6,7%</b>



# Earnings Release 3T10

## Balanço consolidado

	3T10	3T09	2T10	3T10 x 3T09	3T10 x 2T10
<b>ATIVO</b>					
<b>Ativo Circulante</b>					
Caixa e equivalentes	570.718	948.350	1.136.765	-39,8%	-49,8%
Aplicações e Créditos Vinculados	660.425	151.337	669.619	336,4%	-1,4%
Recebíveis de clientes	2.727.930	1.718.110	2.470.944	58,8%	10,4%
Imóveis a comercializar	1.447.266	1.376.236	1.446.760	5,2%	0,0%
Demais contas a receber	155.795	93.722	141.740	66,2%	9,9%
Gastos com vendas a apropriar	38.028	7.205	20.592	427,8%	84,7%
IR e contribuição social diferidos	-	13.099	-	-	-
Despesas pagas antecipadamente	16.423	13.522	15.283	21,5%	7,5%
	<b>5.616.585</b>	<b>4.321.581</b>	<b>5.901.703</b>	<b>30,0%</b>	<b>-4,8%</b>
<b>Ativo Não-Circulante</b>					
Recebíveis de clientes	2.411.275	1.662.300	2.075.161	45,1%	16,2%
Imóveis a comercializar	388.649	386.196	407.792	0,6%	-4,7%
IR e contribuição social diferidos	367.788	250.846	311.693	46,6%	18,0%
Outros	177.182	52.140	131.035	239,8%	35,2%
	<b>3.344.894</b>	<b>2.351.482</b>	<b>2.925.681</b>	<b>42,2%</b>	<b>14,3%</b>
<b>Ativo Permanente</b>					
Investimentos	194.207	195.088	194.871	-0,5%	-0,3%
Imobilizado	63.825	53.698	59.659	18,9%	7,0%
Intangível	15.480	9.690	16.280	59,8%	-4,9%
	<b>273.512</b>	<b>258.476</b>	<b>270.810</b>	<b>5,8%</b>	<b>1,0%</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>9.234.991</b>	<b>6.931.539</b>	<b>9.098.194</b>	<b>33,2%</b>	<b>1,5%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Passivo Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	789.331	570.307	825.382	38,4%	-4,4%
Debêntures	214.561	80.781	123.608	165,6%	73,6%
Adiantamento de clientes	460.470	488.935	466.078	-5,8%	-1,2%
Fornecedores de materiais e serviços	292.444	194.302	244.545	50,5%	19,6%
Impostos e contribuições	234.394	132.216	154.983	77,3%	51,2%
Salários, encargos sociais e participações	69.594	61.206	73.057	13,7%	-4,7%
Provisão para contingências	8.001	10.512	6.312	-23,9%	26,8%
Dividendos	52.287	26.106	52.287	100,3%	0,0%
IR e contribuição social diferidos	-	52.375	-	-	-
Outros	171.417	181.312	217.569	-5,5%	-21,2%
	<b>2.292.499</b>	<b>1.798.052</b>	<b>2.163.821</b>	<b>27,5%</b>	<b>5,9%</b>
<b>Passivo Não-Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	371.843	636.639	352.181	-41,6%	5,6%
Debêntures	1.551.407	1.244.000	1.748.000	24,7%	-11,2%
Obrigações por compra de terrenos	177.412	147.168	176.084	20,6%	0,8%
IR e contribuição social diferidos	483.373	322.870	484.453	49,7%	-0,2%
Provisão para contingências	51.185	59.509	52.670	-14,0%	-2,8%
Outros	568.945	362.843	521.211	56,8%	9,2%
Deságio na aquisição de controladas	6.757	12.499	8.045	-45,9%	-16,0%
Ganho na alienação de investimento	-	11.594	-	-	-
	<b>3.210.922</b>	<b>2.797.122</b>	<b>3.342.644</b>	<b>14,8%</b>	<b>-3,9%</b>
<b>Participação de Minoritários</b>					
	51.565	552.889	46.316	-90,7%	11,3%
<b>Patrimônio Líquido</b>					
Capital social	2.729.187	1.233.897	2.712.899	121,2%	0,6%
Ações em tesouraria	(1.731)	(18.050)	(1.731)	-90,4%	0,0%
Reservas de capital	251.489	190.585	290.507	32,0%	-13,4%
Reservas de lucros	422.373	218.827	381.651	93,0%	10,7%
Lucros/Prejuízos acumulados	278.687	158.217	162.087	76,1%	0,0%
	<b>3.680.005</b>	<b>1.783.476</b>	<b>3.545.413</b>	<b>106,3%</b>	<b>3,8%</b>
<b>Total de Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>9.234.991</b>	<b>6.931.539</b>	<b>9.098.194</b>	<b>33,2%</b>	<b>1,5%</b>



# Earnings Release 3T10

## Fluxo de Caixa Consolidado

	<b>3T10</b>	<b>3T09</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>116.600</b>	<b>63.717</b>
Despesas (receitas) que não impactam capital de giro		
Depreciações e Amortizações	9.593	12.892
Amortizações de Ágio / Deságio	(1.288)	(3.107)
Despesas com plano de opções	3.075	2.749
Resultado a apropriar por venda parcial de investimento	-	(52.600)
Juros e taxas não realizados, líquido	62.805	39.719
Impostos diferidos	(57.176)	23.142
Baixa de ativos imobilizados	-	271
Provisão de Garantia	5.272	-
Provisão por Contingências	15.462	-
Provisão para distribuição de lucros	6.538	-
Provisão / Reversão para créditos duvidosos	-	-
Participação Minoritária	5.249	-
Decréscimo (acrécimo) em Ativos		
Clientes	(593.100)	(467.084)
Imóveis a venda	18.636	27.494
Outros recebíveis	(61.342)	(82.314)
Despesas de vendas diferidas	(17.436)	6.032
Adiantamentos de despesas	-	8.576
Decréscimo (acrécimo) em Passivos		
Obrigações por aquisição de imóveis	(4.279)	16.240
Impostos e contribuições	83.933	24.138
Contas a pagar	47.899	38.601
Folha de pagamento, encargos e provisão para bônus	(10.000)	(9.950)
Outras contas a pagar	(82.636)	113.456
<b>Caixa utilizado em atividades operacionais</b>	<b>(452.195)</b>	<b>(194.495)</b>
<b>Investimentos</b>		
Aquisição de propriedades e equipamentos e encargos diferidos	(11.008)	(19.120)
Caixa restrito para garantia de empréstimo	9.194	(10.224)
<b>Caixa utilizado em atividades de investimento</b>	<b>(1.814)</b>	<b>(29.344)</b>
<b>Financiamento</b>		
Aumento de capital	16.288	1.319
Despesas com Follow-on	-	-
Aumento da Reserva de Capital	40.722	-
Aumento de empréstimo e financiamento	272.118	436.562
Reembolso de empréstimo e financiamento	(456.951)	(187.307)
Cessão de créditos recebíveis, líquido	19.785	15.214
Produto da subscrição de participação acionária	(4.000)	(8.798)
Cessão de Crédito Imobiliário - CCI	-	-
<b>Caixa gerado por atividades de financiamento</b>	<b>(112.038)</b>	<b>256.990</b>
<b>Acrécimo (decrécimo) líquido em Disponibilidades</b>	<b>(566.047)</b>	<b>33.151</b>
Disponibilidades		
Início do período	1.136.765	915.199
Fim do período	570.718	948.350
<b>Acrécimo (decrécimo) líquido em Disponibilidades</b>	<b>(566.047)</b>	<b>33.151</b>