



# Resultados 4T10 e 2010

## Conferência de Resultados





## Aviso

*Nós fazemos declarações prospectivas que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base crenças e suposições de nossa Administração e informações a que a Companhia atualmente tem acesso. Declarações prospectivas incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.*

*As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras “acredita”, “poderá”, “irá”, “continua”, “espera”, “prevê”, “pretende”, “planeja”, “estima” ou expressões semelhantes. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar estes resultados e valores estão além da nossa capacidade de controle ou previsão*



**Resultados do 4T10 e 2010**

**Desempenho Operacional e Performance – Wilson Amaral, CEO**



## Destaques do Trimestre

Forte volume de lançamento, vendas e receita, com melhoria na Margem Operacional e Liquidez Confortável

Destaques Operacionais e Financeiros (R\$000)	4T10	4T09	4T10 vs. 4T09 (%)	2010	2009	2010 vs. 2009 (%)
Lançamentos (%Gafisa)	1.543	1.000	54%	4.492	2.301	95%
Lançamentos, units - '000	7.742	4.258	82%	22.233	10.810	106%
Vendas Contratadas	1.241	1.054	17,7%	4.006	3.248	23,3%
Vendas Contratadas, unidades - '000	5.933	6.413	-7%	20.744	21.952	-6%
Vendas contratadas de lançamentos (% Gafisa)	678	268	154%	2.672	1.439	86%
Vendas contratadas de lançamentos (% Gafisa) - %	44,0%	26,7%	1722 bps	59,5%	62,5%	-303 bps
Receita Líquida	929	898	3%	3.721	3.022	23%
Lucro Bruto (sem juros capitalizado)	336	311	8%	1.225	973	26%
Margem Bruta Ajustada (sem juros capitalizado)	36,1%	34,7%	148 bps	32,9%	32,2%	73 bps
EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup>	198	168	18%	747	530	41%
Margem EBITDA ajustada <sup>(1)</sup>	21,3%	18,7%	260 bps	20,1%	17,5%	255 bps
Lucro Líquido Ajustado <sup>(2)</sup>	148	58	154%	475	157	202%
Margem Líquida Ajustada <sup>(2)</sup>	16,0%	6,5%	949 bps	12,8%	5,2%	755 bps
Lucro Líquido	137	48	189%	416	102	309%
Lucro por Ação (R\$/ação)	0,32	0,14	123%	0,97	0,31	217%
Number of shares ('000 final)	430.910	333.554	29%	430.910	333.554	29%
Receitas a Apropriar	3.963	3.025	31%	3.963	3.025	31%
Margem dos Resultados a Apropriar <sup>(3)</sup>	38,9%	35,2%	363 bps	38,9%	35,2%	363 bps
Dívida Líquida e obrigações com Investidor	2.469	1.998	24%	2.469	1.998	24%
Caixa	1.201	1.424	-16%	1.201	1.424	-16%
(Dívida Líquida + Obrigações) / (PL + Minoritários)	65,3%	83,8%	-1855 bps	65,3%	83,8%	-1855 bps

<sup>(1)</sup> Ajustado por despesas com plano de opções (não-caixa), Ágio de Tenda e líquido de provisões.

<sup>(2)</sup> Ajustado por despesas com plano de opções (não-caixa) e minoritários

<sup>(3)</sup> Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3.65% e sem impactos do método AVP segundo lei 11.638



## Eventos Recentes e Destaques

▲ **Wilson Amaral anuncia plano de deixar Presidência da Companhia até o final de 2011** – A Gafisa anunciou hoje que o Diretor-Presidente, Wilson Amaral, informou ao Conselho de Administração seus planos de sair da Presidência da Companhia, até o final de 2011, na busca de novas oportunidades. Wilson Amaral lidera a Gafisa há mais de cinco anos, tendo transformado a Companhia, que deixou de ser uma empresa privada e se transformou numa das poucas empresas de controle pulverizado, sendo a única do setor imobiliário brasileiro listada na NYSE. Wilson Amaral permanecerá no Conselho de Administração da Gafisa e esperam desempenhar um papel ainda mais ativo no futuro. Ele vai trabalhar em conjunto com o Conselho de Administração para identificar o seu sucessor e assegurar uma transição gradual;

▲ **Tenda aprimora relacionamento com a CEF** – A Tenda quase quadruplicou o número de unidades contratadas com a Caixa Econômica Federal, atingindo mais 22 mil unidades em 2010 contra 6 mil em 2009. Assim, a Companhia se encontra entre as empresas com melhor performance no programa. Além disso, a Tenda quase duplicou o número de repasses de 5 mil unidades em 2009 para 10 mil unidades em 2010, outro resultado que aponta para a melhora de eficiência na Tenda e no seu relacionamento com a CEF;

▲ **AlphaVille** – a Gafisa continua pioneira em concepções inovadoras para o setor imobiliário, sendo a AlphaVille, através de seus grandes condomínios residenciais, um exemplo disso. A AUSA lançou 8 novos empreendimentos em 2010, aumentando ainda mais sua distribuição geográfica para o Norte e Nordeste do país e, agora, está presente em 66 cidades em 22 estados. Em 2010, a AUSA representou 16,5% dos lançamentos e 14,9% das vendas da Companhia. Com o envelhecimento da população e os grandes investimentos em infra-estrutura feitos no país, a demanda por condomínios de alto padrão deverá aumentar e, assim, a participação da AUSA na Companhia e seus resultados deverá ser ainda maior no futuro.



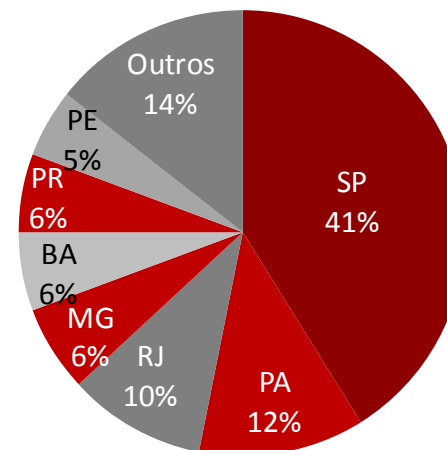
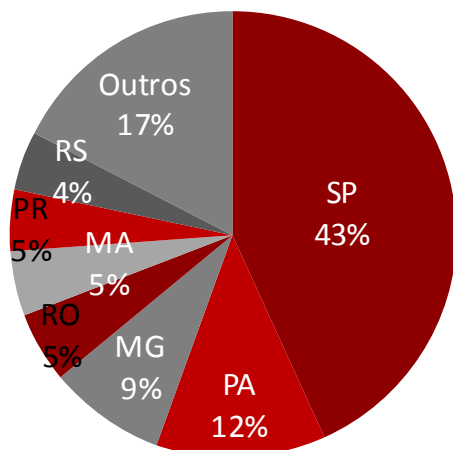
## Forte Performance de Lançamentos e Vendas

### 4T10: Lançamentos por faixa de preço

(%Gafisa) - R\$ 000		4T10	4T09	Var. (%)
<b>Gafisa</b>	< R\$500 mil	522.007	328.283	59%
	> R\$500 mil	301.415	249.301	21%
	<b>Total</b>	<b>823.422</b>	<b>577.584</b>	<b>43%</b>
	Unidades	2.109	1.472	43%
<b>AlphaVille</b>	> R\$100 mil; < R\$500 mil	192.016	286.030	-33%
	<b>Total</b>	<b>192.016</b>	<b>286.030</b>	<b>-33%</b>
	Unidades	1.359	1.451	-6%
<b>Tenda</b>	≤ R\$130 mil	280.509	102.507	174%
	> R\$130 mil; < R\$200 mil	247.202	34.232	622%
	<b>Total</b>	<b>527.711</b>	<b>136.739</b>	<b>286%</b>
	Unidades	4.275	1.335	220%
<b>Consolidado</b>	<b>Total</b>	<b>1.543.149</b>	<b>1.000.353</b>	<b>54%</b>
	Unidades	<b>7.742</b>	<b>4.258</b>	<b>82%</b>

### 4T10: Vendas por faixa de preço

(%Gafisa) - R\$ 000		4T10	4T09	Var. (%)
<b>Gafisa</b>	≤ R\$500 mil	418.520	185.480	126%
	> R\$500 mil	203.512	281.099	-28%
	<b>Total</b>	<b>622.032</b>	<b>466.579</b>	<b>33%</b>
	Unidades	1.427	1.210	18%
<b>Alpha Ville</b>	> R\$100 mil; ≤ R\$500 mil	192.971	204.336	-6%
	<b>Total</b>	<b>192.971</b>	<b>204.336</b>	<b>-6%</b>
	Unidades	1.173	969	21%
<b>Tenda</b>	≤ R\$130 mil	234.321	311.403	-25%
	> R\$130 mil; < R\$200 mil	191.493	71.491	168%
	<b>Total</b>	<b>425.815</b>	<b>382.895</b>	<b>11%</b>
	Unidades	3.332	4.234	-21%
<b>Consolidado</b>	<b>Total</b>	<b>1.240.818</b>	<b>1.053.810</b>	<b>18%</b>
	Unidades	<b>5.933</b>	<b>6.413</b>	<b>-7%</b>





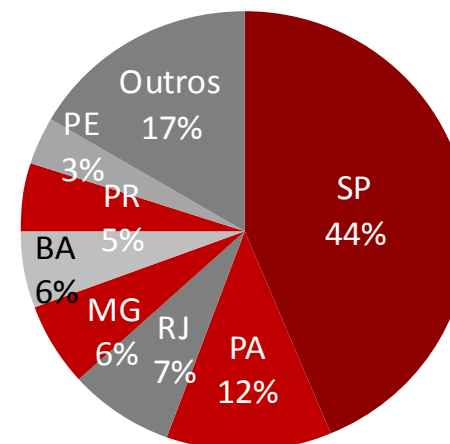
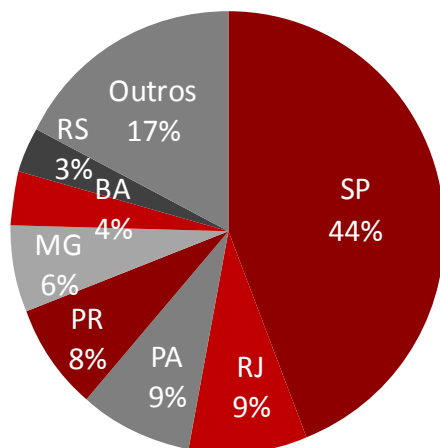
## Forte Performance de Lançamentos e Vendas

### 2010: Lançamentos por faixa de preço

(%Gafisa) - R\$ 000		2010	2009	Var. (%)
<b>Gafisa</b>	< R\$500 mil	1.103.066	739.590	49%
	> R\$500 mil	1.052.257	524.930	100%
	<b>Total</b>	<b>2.155.323</b>	<b>1.264.520</b>	<b>70%</b>
	Unidades	5.124	3.428	49%
<b>AlphaVille</b>	> R\$100 mil; < R\$500 mil	740.592	419.512	77%
	<b>Total</b>	<b>740.592</b>	<b>419.512</b>	<b>77%</b>
	Unidades	3.607	2.096	72%
<b>Tenda</b>	≤ R\$130 mil	954.770	288.013	232%
	> R\$130 mil; < R\$200 mil	641.149	329.179	95%
	<b>Total</b>	<b>1.595.919</b>	<b>617.192</b>	<b>159%</b>
	Unidades	13.502	5.286	155%
<b>Consolidado</b>	<b>Total</b>	<b>4.491.835</b>	<b>2.301.224</b>	<b>95%</b>
	Unidades	<b>22.233</b>	<b>10.810</b>	<b>106%</b>

### 2010: Vendas por faixa de preço

(%Gafisa) - R\$ 000		2010	2009	Var. (%)
<b>Gafisa</b>	≤ R\$500 mil	1.245.723	819.257	52%
	> R\$500 mil	728.594	690.819	5%
	<b>Total</b>	<b>1.974.317</b>	<b>1.510.075</b>	<b>31%</b>
	Unidades	4.773	4.210	13%
<b>AlphaVille</b>	> R\$100 mil; ≤ R\$500 mil	598.938	376.885	59%
	<b>Total</b>	<b>598.938</b>	<b>376.885</b>	<b>59%</b>
	Unidades	2.906	1.872	55%
<b>Tenda</b>	≤ R\$130 mil	941.574	1.168.616	-19%
	> R\$130 mil; < R\$200 mil	491.551	192.488	155%
	<b>Total</b>	<b>1.433.125</b>	<b>1.361.105</b>	<b>5%</b>
	Unidades	13.065	15.871	-18%
<b>Consolidado</b>	<b>Total</b>	<b>4.006.380</b>	<b>3.248.065</b>	<b>23%</b>
	Unidades	<b>20.744</b>	<b>21.953</b>	<b>-6%</b>

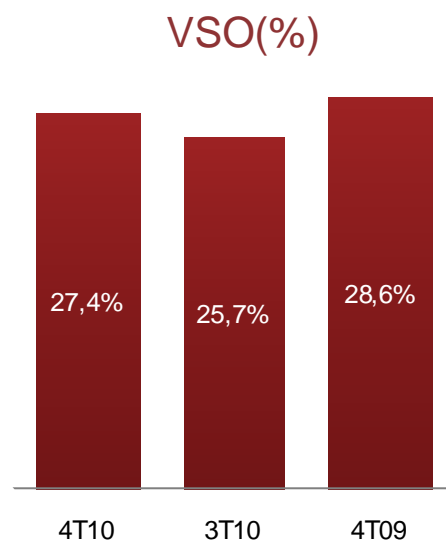




## Estoques e Velocidade de Vendas - 4T10

### Estoques 4T10

R\$ milhão	Estoques início do período	Lançamentos	Vendas	Ajuste de Preço + Outros	Estoques final do período	Velocidade de Vendas
Gafisa	1.645	823	622	11	1.857	25,1%
AlphaVille	415	192	193	4	419	31,6%
Tenda	877	528	426	41	1.020	29,5%
<b>Total</b>	<b>2.937</b>	<b>1.543</b>	<b>1.241</b>	<b>56</b>	<b>3.295</b>	<b>27,4%</b>







## Landbank diversificado e de alta qualidade garante uma plataforma sólida para o crescimento

177 diferentes projetos em 22 estados. Crescimento de 14,1% contra 2009, atingindo R\$ 18,1 bi

		VGV - R\$MM (%Gafisa)	%Permuta Total	%Permuta Física	%Permuta Financeira	Unidades (%Gafisa)
<b>Gafisa</b>	≤ R\$500 mil	4.495	42,6%	36,9%	5,8%	15.222
	> R\$500 mil	3.751	35,1%	30,8%	4,3%	4.836
	<b>Total</b>	<b>8.245</b>	<b>37,9%</b>	<b>33,0%</b>	<b>4,9%</b>	<b>20.059</b>
<b>AlphaVille</b>	≤ R\$100mil;	552	100,0%	0,0%	100,0%	6.973
	> R\$100 mil; ≤ R\$500 mil	4.648	96,9%	0,0%	96,9%	22.976
	> R\$500 mil	23	0,0%	0,0%	0,0%	26
	<b>Total</b>	<b>5.223</b>	<b>97,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>97,0%</b>	<b>29.975</b>
<b>Tenda</b>	≤ R\$130 mil	3.098	36,3%	36,3%	0,0%	33.646
	> R\$130 mil; < R\$200 mil	1.488	49,9%	48,5%	1,4%	9.203
	<b>Total</b>	<b>4.586</b>	<b>39,7%</b>	<b>39,1%</b>	<b>0,6%</b>	<b>42.849</b>
<b>Consolidado</b>		<b>18.054</b>	<b>38,5%</b>	<b>34,5%</b>	<b>4,0%</b>	<b>92.882</b>

Land Bank (R\$ milhão)	Gafisa	Alphaville	Tenda	Total
Land Bank - Inicial (3T10)	7.810	4.735	4.006	16.551
4T10 - Aquisições Líquidas	1.258,9	679,5	1.108,2	3.047
4T10 - Lançamentos	(823,4)	(192,0)	(527,7)	(1.543)
<b>Land Bank - Final (4T10)</b>	<b>8.245</b>	<b>5.223</b>	<b>4.586</b>	<b>18.054</b>

- 38,5% adquiridos por permuta.
- Segmento de baixa-renda representa 46% das unidades potenciais em landbank.

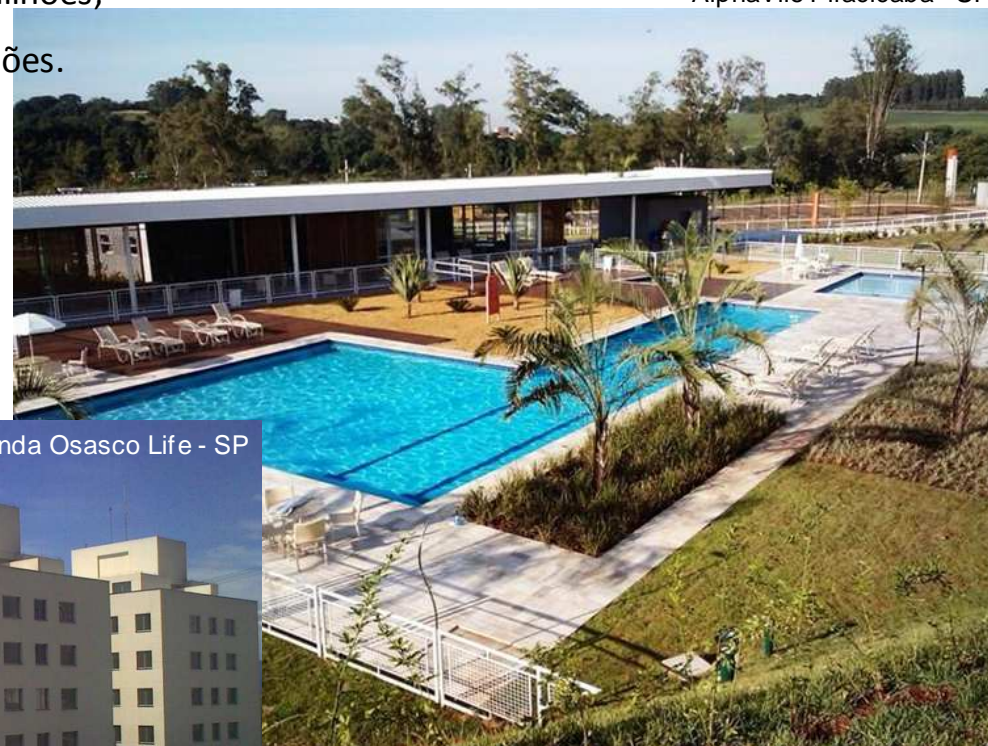


## Projetos Concluídos

▲ Gafisa concluiu 83 projetos / fases em 2010 e 12.894 unidades, representando um VGV de R\$ 1,7 bilhão.

- ▲ Marca Gafisa: 18 projetos/fases, 2.723 unidades, R\$ 737 milhões;
- ▲ Marca Alphaville: 8 projetos/fases, 2.150 unidades, R\$ 329 milhões;
- ▲ Marca Tenda: 57 projetos/fases, 8.021 unidades, R\$ 627 milhões.

AlphaVile Piracicaba - SP





## Ganhos de Eficiência No Programa “Minha Casa, Minha Vida”

### Tenda contratou 22.288 unidades em 2010

- ▲ A eficiência da Caixa vem melhorando continuamente;
- ▲ No 4T10, a Tenda transferiu 5.476 unidades, desses, 77% para o MCMV.

#### Unidades Contratadas no "MCMV" I

Salários Mínimos (SM)	Caixa Econômica Feral <sup>(1)</sup>
0 - 3 SM	482.741
3- 10 SM	522.387
<b>TOTAL</b>	<b>1.005.128</b>

(1) Até 31 de dezembro para a CEF.

#### Contratado

Período	Unidades	% MCMV
2009	6.102	74%
1T10	2.788	88%
2T10	6.239	78%
3T10	7.785	79%
4T10	5.476	77%
<b>TOTAL 2010</b>	<b>22.288</b>	<b>100%</b>

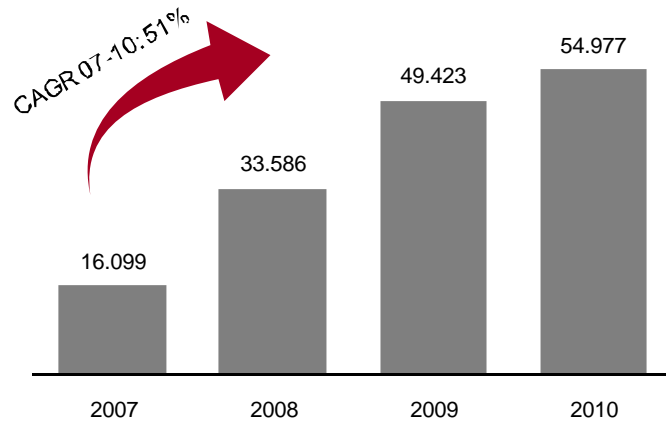
#### Unidades Transferidas

Período	Unidades	% MCMV
2009	5.114	48%
1T10	1.898	81%
2T10	2.515	89%
3T10	2.381	85%
4T10	2.865	95%
<b>2010</b>	<b>9.659</b>	<b>89%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14.773</b>	<b>74%</b>

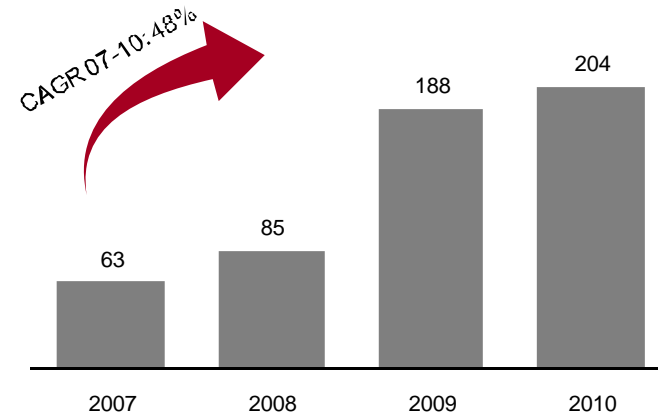


## Capacidade de Execução Comprovada

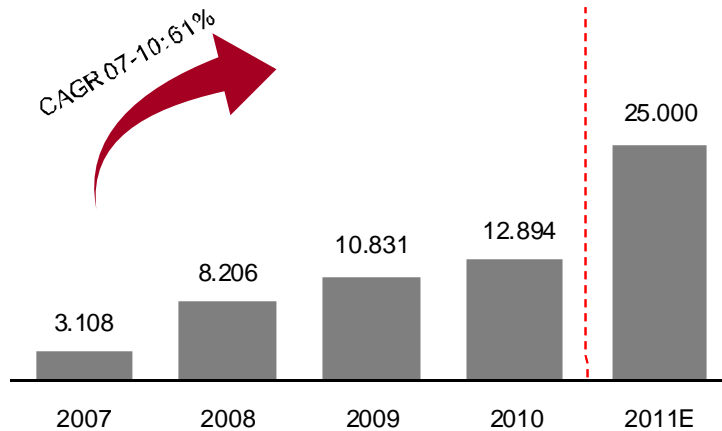
### Unidades em Construção



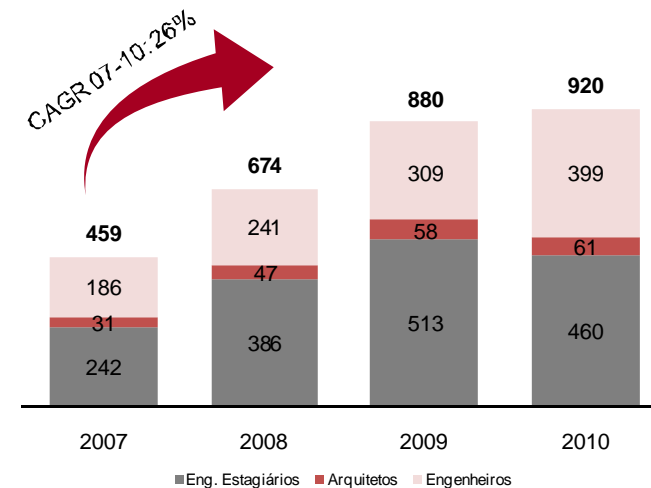
### Projetos em Construção



### Unidades Entregues



### Número de Engenheiros





**Resultados do 4T10 e de 2010**

**Desempenho Financeiro – Duilio Calciolari, Diretor Financeiro e de RI**



## DVG&A

Melhora do 4T10 vs. 4T09, com evolução positiva dos principais indicadores de DVG&A

(R\$'000)	4T10	4T09	3T10	2010	2009	2010 x 2009
Receita Líquida	928.637	897.540	957.196	3.720.860	3.022.346	23,1%
Lançamentos	1.543.149	1.000.353	1.236.947	4.491.835	2.301.224	95,2%
Vendas Contratadas	1.240.818	1.053.810	1.018.480	4.006.380	3.248.065	23,3%
<b>Consolidado</b>						
Despesas com vendas	76.243	73.277	53.887	242.564	226.621	7,0%
Despesas G&A	64.894	60.298	59.317	236.754	233.129	1,6%
DVG&A	141.137	133.575	113.204	479.318	459.749	4,3%
Despesas com vendas / Lançamentos	4,9%	7,3%	4,4%	5,4%	9,8%	-445 bps
Despesas G&A / Lançamentos	4,2%	6,0%	4,8%	5,3%	10,1%	-486 bps
DVG&A / Lançamentos	9,1%	13,4%	9,2%	10,7%	20,0%	-931 bps
Despesas com vendas / Vendas	6,1%	7,0%	5,3%	6,1%	7,0%	-92 bps
Despesas G&A / Vendas	5,2%	5,7%	5,8%	5,9%	7,2%	-127 bps
DVG&A / Vendas	11,4%	12,7%	11,1%	12,0%	14,2%	-219 bps
Despesas com vendas / Receita Líquida	8,2%	8,2%	5,6%	6,5%	7,5%	-98 bps
Despesas G&A / Receita Líquida	7,0%	6,7%	6,2%	6,4%	7,7%	-135 bps
DVG&A / Receita Líquida	15,2%	14,9%	11,8%	12,9%	15,2%	-233 bps

- O DVG&A sobre lançamentos e vendas continuam a melhorar quando comparados ao 4T09 devido, principalmente, aos ganhos com a escala das operações e às sinergias vindas da incorporação com a Tenda;
- DVG&A/Receita Líquida foi impactada pelo maior volume de lançamentos no 4º trimestre.



## Novos projetos Impactaram Positivamente os Resultados a Reconhecer

(R\$ milhão)		4T10	4T09	3T10	4T10x4T09	4T10x3T10
<b>Consolidado</b>	Receita a apropriar	3.963	3.025	3.429	31,01%	15,6%
	Custo das unidades vendidas a apropriar	(2.423)	(1.959)	(2.120)	23,67%	14,3%
	Resultados a apropriar	1.540	1.066	1.309	44,50%	17,6%
	Margem a apropriar	38,9%	35,2%	38,2%	363 bps	69 bps

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

- Projetos mais novos estão tendo impactos cada vez maiores nos resultados a apropriar;
- Ao mesmo tempo que estamos entregando projetos com margens menores.



## Forte Posição Financeira de R\$ 1,2 bilhão e Adequada Estrutura de Capital

- ▲ Dívida líquida/Patrimônio líquido (excluindo financiamento à construção): 13,5%;
- ▲ Dívidas de projeto (Financiamento à construção) representam 55% da dívida total;
- ▲ Adicional de R\$ 200 milhões está disponível para securitização.

R\$ Milhão	4T10	3T10
Dívida Total consolidada	3.290	2.927
<b>Caixa Total</b>	<b>1.201</b>	<b>1.231</b>
Obrigação com Investidores	380	380
Dívida Líquida + Obrigações com Investidores	2.469	2.076
(Dívida Líquida + Obrigações) / (Patrimônio Líquido + Minoritários)	65,3%	55,6%
<b>(Div. Líq. + Ob.) / (PL + Min.) - Exc. Project Finance (SFH + FGTS Deb.)</b>	<b>13,5%</b>	<b>6,2%</b>
<b>Cash Burn</b>	<b>342</b>	<b>453</b>

(R\$ milhão)	Custo Médio (a.a)	Total	Até Dez/2011	Até Dez/2012	Até Dez/2013	Até Dez/2014	A partir de Dez/2014
Debêntures - FGTS	(8,25% - 9,06%) + TR	1.211,3	15,4	150,0	596,7	449,2	-
Debêntures - Capital de giro	CDI + (1,5% - 1,95%)	668,6	11,1	122,6	125,8	109,5	299,6
Financiamento à construção (SFH)	(8,30% - 12%) + TR	745,7	548,3	156,8	40,6	-	-
Capital de giro	CDI + (1,30% - 4,20%)	664,5	249,6	88,4	79,3	247,2	-
<b>Sub-Total Dívida consolidada</b>	<b>11,8%</b>	<b>3.290,1</b>	<b>824,4</b>	<b>517,7</b>	<b>842,5</b>	<b>805,9</b>	<b>299,6</b>
<b>Obrigação com Investidores</b>	<b>CDI</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>127</b>	<b>127</b>	<b>127</b>	<b>-</b>
<b>Dívida Total</b>		<b>3.670,1</b>	<b>824,4</b>	<b>644,4</b>	<b>969,1</b>	<b>932,6</b>	<b>299,6</b>
<b>Dívida Total consolidada</b>			<b>22%</b>	<b>18%</b>	<b>26%</b>	<b>25%</b>	<b>8%</b>





## Guidance 2010 vs Realizado

▲ Em 2010, a Gafisa lançou **R\$ 4,5 bilhões**, o equivalente a 2% da acima da metade do Guidance de lançamentos 2010. A margem EBITDA ficou em **20,1%**, 60p.p. acima da metade do Guidance de margem.

▲ Abaixo temos o Guidance vs realizado para Gafisa em 2010:

Lançamentos (R\$ mm)		Guidance 2010	4T10	%	2010	%
Gafisa	Mín.	4.200		37%		107%
(consolidado)	Média	4.400	1.543	35%	4.492	102%
	Máx.	4.600		34%		98%

Margem EBITDA (%)		Guidance 2010	4T10	%	2010	%
Gafisa	Mín.	18,5%		280 p.p.		160 p.p.
(consolidado)	Média	19,5%	21,3%	180 p.p.	20,1%	60 p.p.
	Máx.	20,5%		80 p.p.		-40 p.p.



## Guidance 2011

▲ Esperamos margem EBTIDA ajustada para o ano entre 18% e 22%. Este ano, também vamos dar guidance de margem EBITDA aberto entre o primeiro e o segundo semestre, uma vez que esperamos algumas mudanças importantes no lado operacional, devido principalmente à:

1. Redução de volume de receita dado a queda no volume de lançamentos em 2009 quando comparada a 2008 (R\$2.3bi em 2009 x R\$4.2bi em 2008) gerando menor diluição das despesas fixas;
2. Entrega de produtos com menores margens em Tenda e Gafisa;
3. Possíveis descontos em unidades prontas e não vendidas relativas a lançamentos ocorridos em 2008 e anos anteriores.

<b>Guidance 2011</b>	<b>Lançamentos (R\$ mm)</b>	<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>Div. Líq./Patrimônio (%) - EoP</b>
Mínimo	5.000	18,0%	
Média	5.300	20,0%	
Máximo	5.600	22,0%	< 60%

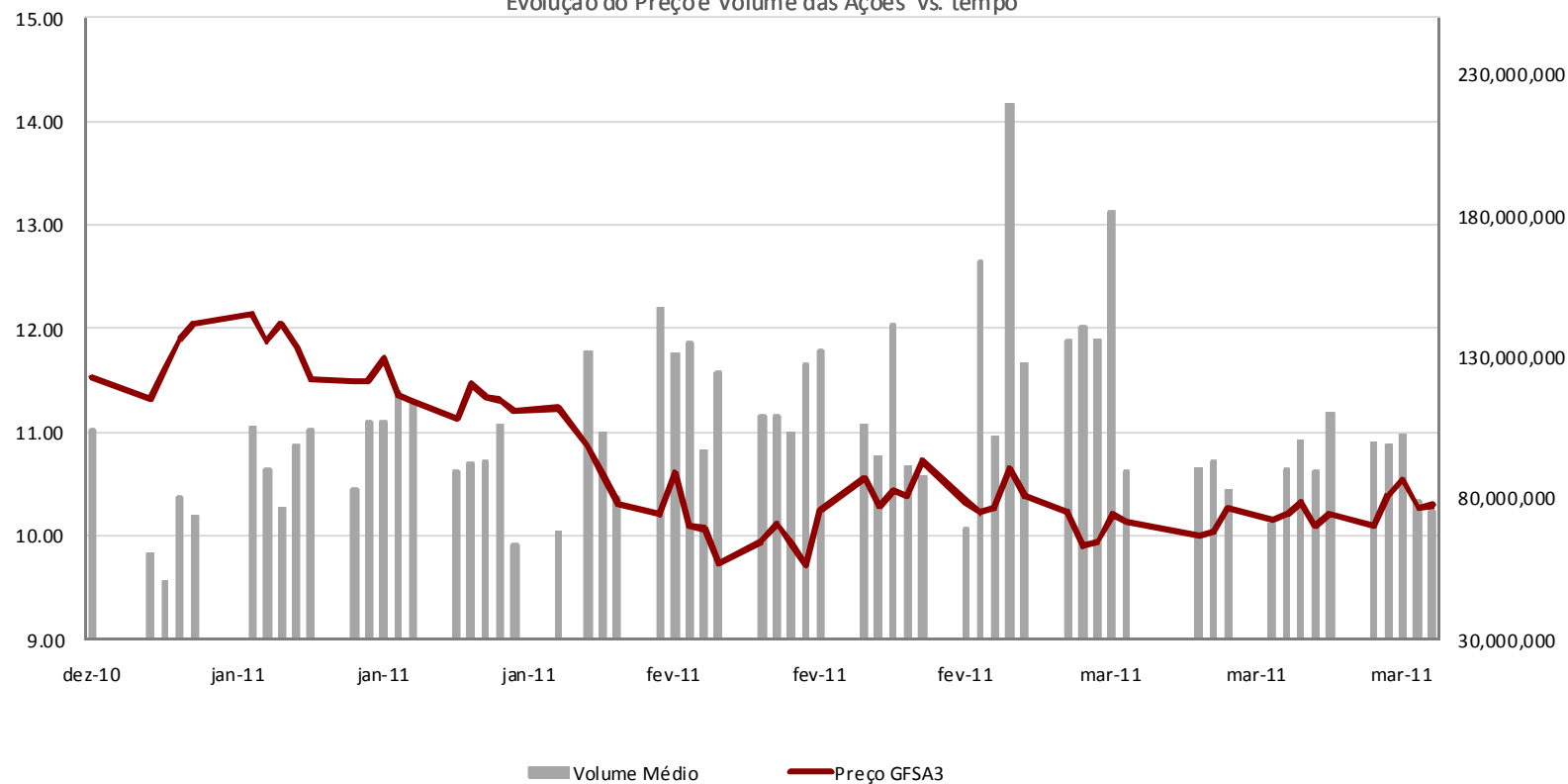
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>1S11</b>	<b>2S11</b>	<b>2011</b>
<b>Guidance 2011</b>			
Mínimo	13,0%	20,0%	18,0%
Média	15,0%	22,0%	20,0%
Máximo	17,0%	24,0%	22,0%



## Gafisa: A Empresa Mais Líquida do Setor e a Única Listada na NYSE.

### Ações Gafisa na Bolsa

Evolução do Preço e Volume das Ações vs. tempo



Volume médio diário de negociação da Gafisa : R\$ 104,6 milhões (últimos 90 dias)<sup>1</sup>

**Volume Médio Diário nos últimos 90 dias sobre free float: : 2,3%**

1) Fonte: Bloomberg: data base 25 de março de 2011