

Resultados 2T11

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 2T11

Desempenho Operacional e Performance – Duilio Calciolari, Diretor Presidente e Diretor de RI



Destaques do Trimestre

Destaques Operacionais e Financeiros (R\$000)	2T11	2T10	2T11 vs. 2T10 (%)	1T11	2T11 vs. 1T11 (%)	1S11	1S10	1S11 vs. 1S10 (%)
Lançamentos (%Gafisa)	1.380	1.009	37%	513	169%	1.893	1.712	11%
Lançamentos, unidades	6.083	4.398	38%	2.254	170%	8.337	8.281	1%
Vendas Contratadas	1.147	890	29%	822	40%	1.969	1.747	12,7%
Vendas Contratadas, unidades	4.219	4.476	-6%	3.361	26%	7.580	9.729	-22%
Vendas contatadas de lançamentos (% Gafisa)	584	409	43%	296	97%	880	644	37%
Vendas contatadas de lançamentos (% Gafisa) - %	42,3%	40,6%	171 bps	57,8%	-1553 bps	46,5%	37,6%	887 bps
Receita Líquida	1.041	927	12%	800	30%	1.842	1.835	0%
Lucro Bruto (sem juros capitalizado)	277	305	-9%	185	18%	499	580	-14%
Margem Bruta Ajustada (sem juros capitalizado)	26,6%	32,8%	-624 bps	27,7%	-113 bps	27,1%	31,6%	-452 bps
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	151	184	-18%	107	42%	257	352	-27%
Margem EBITDA ajustada ⁽¹⁾	14,5%	19,8%	-535 bps	13,3%	117 bps	14,0%	19,2%	-523 bps
Lucro Líquido Ajustado ⁽²⁾	40	107	-63%	24	64%	64	187	-66%
Margem Líquida Ajustada ⁽²⁾	3,8%	11,6%	-775 bps	3,0%	79 bps	3,5%	10,2%	-672 bps
Lucro Líquido	25	97	-74%	14	83%	39	162	-76%
Lucro por Ação (R\$/ação)	0,06	0,23	-74%	0,03	83%	0,09	0,38	-76%
Numero de ações ('000 final)	431.538	429.348	1%	431.384	0%	431.538	429.348	1%
Receitas a Apropriar	4.277	3.209	33%	4.062	5%	4.277	3.209	33%
Margem dos Resultados a Apropriar ⁽³⁾	36,5%	36,4%	13 bps	39,0%	-252 bps	36,5%	36,4%	13 bps
Dívida Líquida e obrigações com Investidor	2.890	1.623	78%	2.742	5%	2.890	1.623	78%
Caixa	1.163	1.806	-36%	927	25%	1.163	1.806	-36%
(Dívida Líquida + Obrigações) / (PL + Minoritários)	75,1%	45,2%	2988 bps	72,0%	309 bps	75,1%	45,2%	2988 bps

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

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

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



Eventos Recentes e Destaques

- ▲ **Alceu Duílio Calciolari nomeado Diretor Presidente; Rodrigo Osmo nomeado Diretor Financeiro.**

- ▲ **Securitização de R\$170 milhões em recebíveis de unidades entregues, e a serem entregues:**
 - Recebíveis são de unidades prontas (40%), e unidades a serem entregues em até 6 meses.
 - Não há coparticipação, uma vez que não temos coobrigação.

- ▲ **Alphaville, crescimento constante:**
 - A nova marca Terras Alpha vem com o objetivo de atingir as comunidades da classe média;
 - Foco em núcleos urbanos, através do desenvolvimento de grandes áreas.

- ▲ **Forte VSO suportado por uma força interna de vendas e uma crescente presença online:**
 - Força interna de vendas responsável por aproximadamente 52% das vendas nas regiões que estão presentes.
 - Vendas online representam 16% em São Paulo e Rio de Janeiro



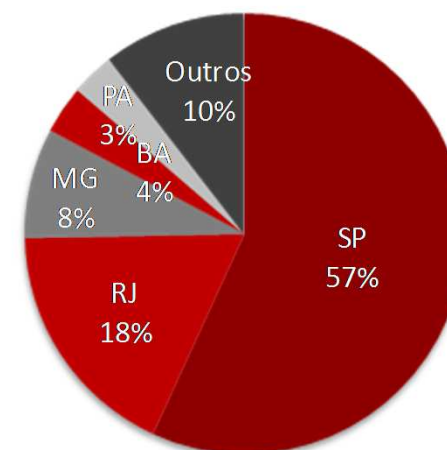
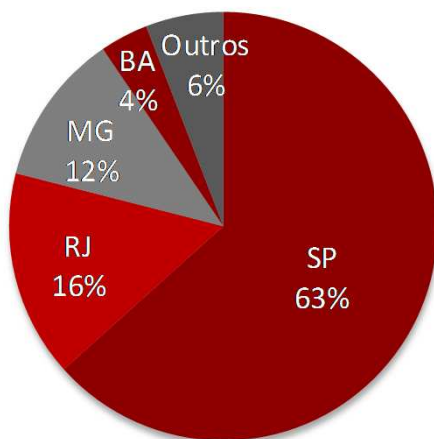
Performance de Lançamentos e Vendas

2T11: Lançamentos por faixa de preço

(%Gafisa) - R\$ 000		2T11	2T10	Var. (%)
Gafisa	< R\$500 mil	729.837	222.272	228%
	> R\$500 mil	205.422	268.362	-23%
	Total	935.259	490.634	91%
	Unidades	2.589	1.143	127%
AlphaVille	> R\$100 mil; < R\$500 mil	95.567	227.483	-58%
	Total	95.567	227.483	-58%
	Unidades	621	681	-9%
Tenda	≤ MCMV	310.505	216.666	43%
	> MCMV	38.938	73.745	-47%
	Total	349.443	290.411	20%
	Unidades	2.873	2.574	12%
Consolidado	Total	1.380.270	1.008.528	37%
	Unidades	6.083	4.398	38%

2T11: Vendas por faixa de preço

(%Gafisa) - R\$ 000		2T11	2T10	Var. (%)
Gafisa	≤ R\$500 mil	561.175	196.795	185%
	> R\$500 mil	217.125	259.463	-16%
	Total	778.300	456.258	71%
	Unidades	1.946	1.088	79%
AlphaVille	> R\$100 mil; ≤ R\$500 mil	145.013	128.792	13%
	Total	145.013	128.792	13%
	Unidades	752	424	77%
Tenda	≤ MCMV	180.508	225.846	-20%
	> MCMV	43.181	78.865	-45%
	Total	223.689	304.711	-27%
	Unidades	1.521	2.964	-49%
Consolidado	Total	1.147.002	889.761	29%
	Unidades	4.219	4.476	-6%



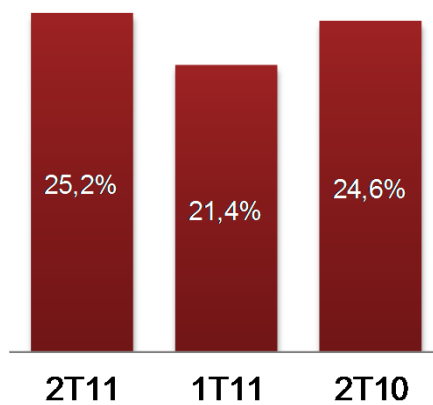


Estoques e Velocidade de Vendas - 2T11

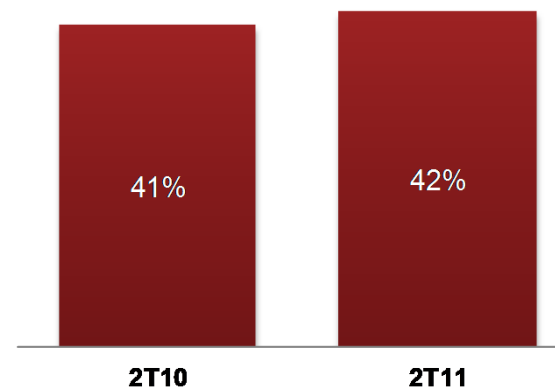
Estoques 2T11

R\$ milhão	Estoques início do período	Lançamentos	Vendas	Ajuste de Preço + Outros	Estoques final do período	Velocidade de Vendas
Gafisa	1.724,2	935,3	778,3	59,7	1.940,9	28,6%
AlphaVille	436,7	95,6	145,0	26,8	414,0	25,9%
Tenda	856,2	349,4	223,7	61,8	1.043,8	17,6%
Total	3.017,0	1.380,3	1.147,0	148,3	3.398,6	25,2%

VSO(%)



VSO dos Lançamentos (%)





Landbank diversificado e de alta qualidade garante uma plataforma sólida para o crescimento
182 diferentes projetos em 19 estados. O Landbank cresceu 16,8% contra o 2T10, atingindo R\$ 18,4 bilhões

		VGv - R\$MM (%Gafisa)	%Permuta Total	%Permuta Física	%Permuta Financeira	Unidades (%Gafisa)
Gafisa	≤ R\$500 mil	4.318	40,4%	36,6%	3,7%	14.155
	> R\$500 mil	3.829	42,0%	38,3%	3,7%	4.837
	Total	8.147	41,3%	37,6%	3,7%	18.991
AlphaVille	≤ R\$100mil;	657	100,0%	0,0%	100,0%	7.894
	> R\$100 mil; ≤ R\$500 mil	4.876	97,2%	0,0%	97,2%	20.189
	> R\$500 mil	230	99,8%	0,0%	99,8%	26
	Total	5.763	97,4%	0,0%	97,4%	28.109
Tenda	≤ MCMV	3.511	25,8%	17,8%	8,0%	35.761
	> MCMV	991	45,9%	45,9%	0,0%	5.556
	Total	4.502	32,2%	26,7%	5,5%	41.317
Consolidado		18.412	38,8%	34,4%	4,4%	88.418

Land Bank (R\$ milhão)	Gafisa	Alphaville	Tenda	Total
Land Bank - Inicial	8.433	5.083	4.547	18.063
2T11 - Aquisições Líquidas	649	775	305	1.729
2T11 - Lançamentos	(935)	(96)	(349)	(1.380)
Land Bank - Final (2T11)	8.147	5.763	4.502	18.412

- 38,8% adquiridos por permuta.
- Segmento de baixa-renda representa 46% das unidades potenciais em landbank.



Projetos Concluídos

▲ Gafisa concluiu 23 projetos / fases no 2T11 e 4.467 unidades, representando um VGV de R\$ 682 milhões

- ▲ Marca Gafisa: 8 projetos/fases, 900 unidades, R\$ 388 milhões;
- ▲ Marca Alphaville: 2 projetos/fases, 602 unidades, R\$ 63 milhões;
- ▲ Marca Tenda: 13 projetos/fases, 2.965 unidades, R\$ 231 milhões.

Tenda – FIT Goiânia - GO



AlphaVille Mossoró - RN



Gafisa Supremo - SP





Unidades Tenda Contratadas e Transferidas

Tenda contratou 6.858 unidades no 2T11

▲ No 2T11, a Tenda transferiu 3.066 unidades, desses, 83% no MCMV.

Números CEF Brasil*

Unidades Contratadas no "MCMV" I

Salários Mínimos (SM)	Caixa Econômica Federal ⁽¹⁾
0 - 3 SM	603.418
3- 10 SM	533.868
TOTAL	1.137.286

(1) Até 17 de junho de 2011.

Contratado

Período	Unidades	% MCMV
2009	6.102	74%
2010	22.288	78%
1T11	1.835	87%
2T11	6.858	74%
TOTAL 2011	8.693	77%

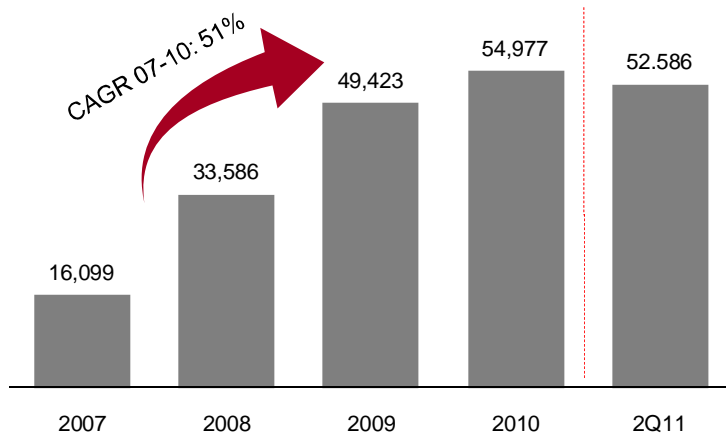
Unidades Transferidas

Período	Unidades	% MCMV
2009	5.114	48%
2010	9.659	89%
1T11	1.892	67%
2T11	3.066	83%
TOTAL 2011	4.958	84%

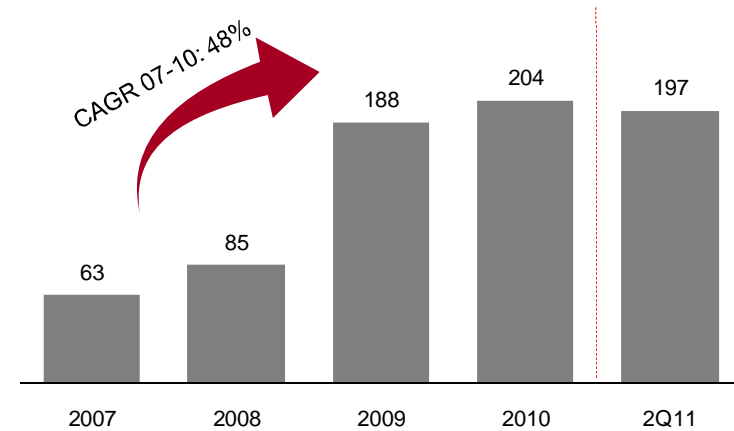


Capacidade de Execução Comprovada – Sem desafio adicional em 2011

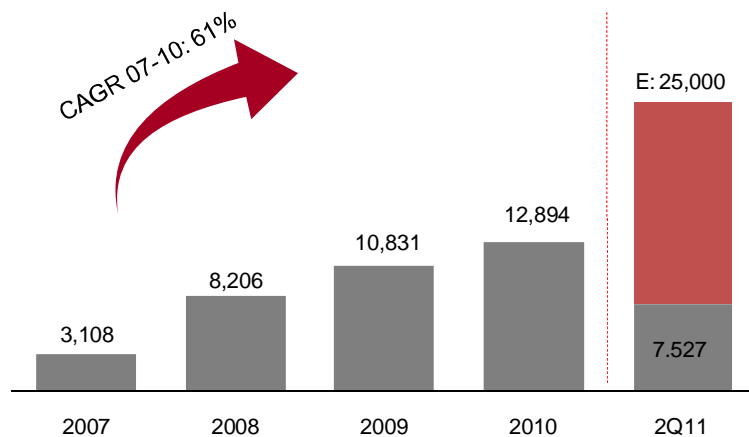
Unidades em Construção



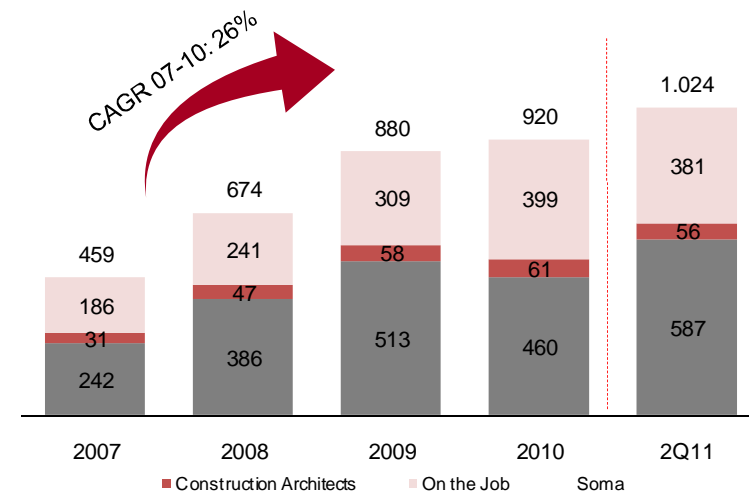
Projetos em Construção



Unidades Entregues



Número de Engenheiros





Resultados do 2T11

Desempenho Financeiro



DVG&A

Manutenção dos principais indicadores DVG&A

(R\$'000)	2T11	2T10	1T11	2T11 x 2T10	2T11 x 1T11
Receita Líquida	1.041.344	927.442	800.356	12%	30%
Lançamentos	1.380.270	1.008.528	512.606	37%	169%
Vendas Contratadas	1.147.002	889.761	822.220	29%	40%
Consolidado					
Despesas com vendas	61.970	61.140	51.505	1%	20%
Despesas G&A	60.389	55.125	56.307	10%	7%
DVG&A	122.359	116.265	107.812	5%	13%
Despesas com vendas / Lançamentos	4,5%	6,1%	2,7%	-157 bps	177 bps
Despesas G&A / Lançamentos	4,4%	5,5%	3,0%	-109 bps	140 bps
DVG&A / Lançamentos	8,9%	11,5%	5,7%	-266 bps	317 bps
Despesas com vendas / Vendas	5,4%	6,9%	6,3%	-147 bps	-86 bps
Despesas G&A / Vendas	5,3%	6,2%	6,8%	-93 bps	-158 bps
DVG&A / Vendas	10,7%	13,1%	13,1%	-240 bps	-244 bps
Despesas com vendas / Receita Líquida	6,0%	6,6%	6,4%	-64 bps	-48 bps
Despesas G&A / Receita Líquida	5,8%	5,9%	7,0%	-14 bps	-124 bps
DVG&A / Receita Líquida	11,8%	12,5%	13,5%	-79 bps	-172 bps

- Maior volume de lançamentos levou ao aumento das despesas com vendas, que foram diluídas pelo forte volume de lançamentos no 2T11.
- Dissídio anual e maior provisão de plano de opções elevou o G&A no trimestre;
- Quando comparado ao 2T10, as DVG&A/receita líquida reduziram 79 p.p., devido principalmente ao maior reconhecimento de receita no 2Q11.



Confortável Posição de Caixa de R\$ 1,2 bilhão; Adequada Estrutura de Capital

- ▲ Dívida líquida/Patrimônio líquido (excluindo financiamento à construção): 22,4%;
- ▲ Dívidas de projeto (Financiamento à construção) representam 46% da dívida total;
- ▲ Recebíveis performados, de aproximadamente R\$ 100 milhões, disponíveis para securitização.

R\$ Milhão	2T11	1T11	2T10
Dívida Total consolidada	3.593	3.289	3.049
Caixa Total	1.163	927	1.806
Obrigação com Investidores	460	380	380
Dívida Líquida + Obrigações com Investidores	2.890	2.742	1.623
(Dívida Líquida + Obrigações) / (Patrimônio Líquido + Minoritários)	75,1%	72,0%	45,2%
(Div. Líq. + Ob.) / (PL + Min.) - Exc. Project Finance (SFH + FGTS Deb.)	24,5%	19,6%	-2,4%

Cash Burn 148 273 415

(R\$ milhão)	Custo Médio (a.a)	Total	Até Junho/2012	Até Junho/2013	Até Junho/2014	Até Junho/2015	Após Junho/2015
Debêntures - FGTS	TR + 9,20%	599,7	3,1	148,9	298,9	148,9	-
Debêntures - Capital de giro	CDI + 1,43%	677,3	137,8	124,3	117,2	143,2	154,7
Financiamento à construção (SFH)	TR + 10,44	1.280,5	466,4	498,2	312,6	3,1	0,2
Capital de giro	CDI + 1,80%	1.035,8	235,9	184,2	229,1	259,3	127,4
Sub-Total Dívida consolidada	12,5%	3.593,2	843,2	955,5	957,8	554,4	282,3
Obrigação com Investidores	CDI	460	143	145	145	14	13
Dívida Total		4.053,2	986,2	1.100,5	1.102,8	568,4	295,3
Dívida Total consolidada			24%	27%	27%	14%	7%



Covenants das dívidas

- ▲ Gafisa continua numa posição confortável em relação à todos os covenants de dívida;
- ▲ A Geração Operacional de fluxo de caixa positiva, esperada para o 2S11, tende a melhorar estes índices.

Covenants das Debentures - 5ª Emissão		1T11	2T11
(Div. Total - Div. SFH - Cixa) / PL ≤ 75%		42,2%	44,0%
(Recebíveis Totais + Unids Concluídas) / (Div. Total - Caixa) ≥ 2.2x		4,2x	4,3x
Vencimento (in R\$ million)	5ª Emissão		
2012	125		
2013	125		
Total	250		

Covenants das Debentures - 7ª / 8ª Emissão			1T11	2T11
(Recebíveis Totais + Unids Concluídas) / (Div. Total - Caixa - Div. Projetos) > 2			27,3x	21,9x
(Div. Total - Div. SFH - Div. Projetos - Caixa) / PL ≤ 75%			9,6%	12,5%
EBIT / (Resultado Financeiro Líquido) > 1,3			6,58	4,94
Vencimento (R\$ milhões)	7ª Emissão	8ª Emissão		
2013	300	-		
2014	300	144		
Após 2015	-	156		
Total	600	300		



Guidance 2011 vs. Realizado 2T11

- ▲ No 2T11, a Gafisa lançou R\$ 1,38 bilhão, o equivalente a 36% do *guidance* de lançamentos 2011;
- ▲ A margem EBITDA ficou em 14%, dentro do range do *guidance* de margem para o 1S11;
 - ▲ Assumindo uma abordagem mais conservadora para o ano diminuimos o *guidance* da margem EBITDA em 200 pontos-base, de 18%-22% para 16%-20%;
- ▲ O consumo de caixa mais baixo no 2T11 acompanhado por um fluxo de caixa positivo no 2S11, deverá levar nossa relação Dívida Líquida/Patrimônio Líquido para abaixo de 60% ao final do ano.

Lançamentos (R\$ mm)		Guidance 2011	1S11	%
Gafisa	Min.	5.000		38%
(consolidado)	Média	5.300	1.893	36%
	Máx.	5.600		34%

Margem EBITDA (%)		Guidance 1S11	1S11	%	Guidance 2011
Gafisa	Min.	13,0%		100 p.p.	16,0%
(consolidado)	Média	15,0%	14,0%	-100 p.p.	18,0%
	Máx.	17,0%		-300 p.p.	20,0%

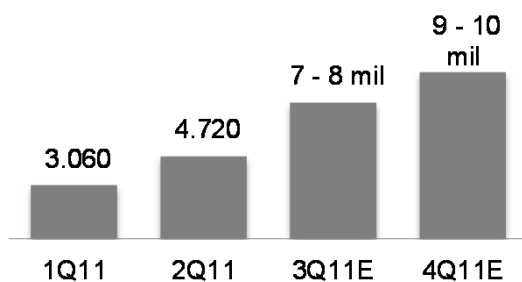
Dívida Líquida/PL (%) - EoP		Guidance 2011	1S11	%
Gafisa	Max.	< 60,0%	75,1%	1510 p.p.



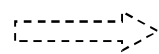
Porque Esperamos Fluxo de Caixa Positivo no Curto-Prazo

▲ Desde o 3T10, o *cash burn* vem reduzindo, até atingir R\$ 148 milhões no 2T11.

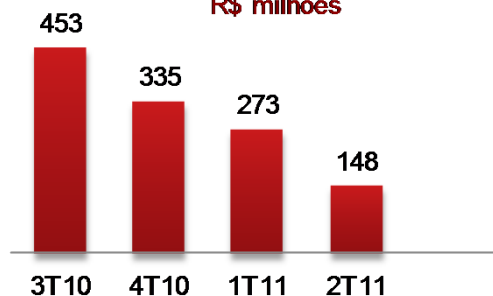
Unidades Entregues - 2011E



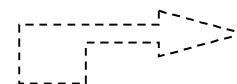
Maior quantidade de unidades sendo entregues...



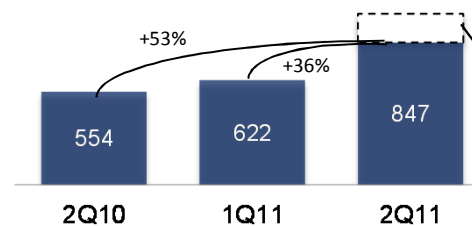
Evolução do *Cash Burn*
R\$ milhões



Contribuem para a melhora no *cash burn*.



Entrada de Caixa - R\$ milhões



Premissas:

¹ Impostos: PIS/COFINS + IR/CSL

² Inclui Despesas Financeiras

³ Curto-prazo, incluindo *on e offbalance*

Cenário 1 = 100% dos recebíveis de CP e Cenário 2 = 77% dos recebíveis de CP

Entrada de Caixa vs Obrigações de Curto-Prazo

R\$ milhões - Junho/2011

Consolidado	TOTAL
Fornecedores	226
Terrenos e Adiantamento Cliente	527
Impostos e Outras Obrigações ¹	595
Dividendos	103
Despesas com Construção	2,340
Obrigações Totais	3,790
Dívida de Curto-Prazo²	1,104
Recebíveis de Curto-Prazo³	6,392
Superávit (Déficit) - Cenário 1	1,498
Superávit (Déficit) - Cenário 2	-

▲ Considerando os recebíveis de curto-prazo menos as obrigações de curto prazo (Cenário 1) temos aproximadamente R\$ 1,5 bilhão de fluxo de caixa positivo no curto-prazo, mesmo sem considerar qualquer refinanciamento de dívida ou uso do caixa. Para zerar esse fluxo, é necessário assumir um desconto de 23% sobre os recebíveis, além do não refinanciamento da dívida a vencer nesse período.

Se for considerada a Securitização de R\$ 170 milhões, a entrada de caixa supera R\$ 1 bilhão.



Porque Esperamos Melhora da Margem

- ▲ Os projetos lançados até 2008 estão tendo um impacto cada vez menor sobre o reconhecimento de resultados, enquanto os projetos recentes (a partir de 4T10 e 2011), que estão começando a ser construídos, vão contribuindo positivamente para a melhoria da margem esperada no 2S11.

Consolidado (R\$ milhões)	1S11				
	Receita Líquida	%	CPV sem encargos financeiros	Lucro Bruto	Margem Bruta (%)
Lançamentos 2011	109,9	6%	-65,1	44,9	40,8%
Lançamentos 2010	530,4	29%	-326,3	204,3	38,5%
Lançamentos 2009	396,9	22%	-254,1	143,0	36,0%
Lançamentos ≤ 2008	804,6	44%	-697,2	107,8	13,4%
Total	1.841,7	100%	-1.342,7	500,0	27,1%

- ▲ O reconhecimento de projetos ≤2008 deve diminuir, sendo substituído pelo início/aumento do reconhecimento de projetos do 2S10 e 2011, com margem bruta média na faixa de 38%-41%, em comparação aos 13% dos projetos ≤ 2008.