



**PDG ALCANÇA R\$1,48 BILHÃO DE EBTIDA AJUSTADO E R\$875 MILHÕES DE LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO EM 2010**  
**LANÇAMENTOS DE 2010 ATINGEM R\$ 7,01 BILHÕES, PONTO MÉDIO DO GUIDANCE, COM VENDAS DE R\$ 6,52 BILHÕES NO PERÍODO.**

**Rio de Janeiro, 21 de março de 2011** – A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - PDGR3 - divulga seus resultados do 4º trimestre de 2010 (4T10) e do ano de 2010. As demonstrações financeiras consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

<b>DESTAQUES OPERACIONAIS DO 4T10 &amp; 2010*</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>•VENDAS CONTRATADAS LÍQUIDAS PRO RATA PDG DE R\$1,756 BILHÃO NO 4T10, COM R\$6,520 BILHÕES ACUMULADAS NO ANO;</li><li>•LANÇAMENTOS PRO RATA PDG ALCANÇARAM R\$2,110 BILHÕES NO 4T10, COM R\$7,005 BILHÕES ACUMULADOS EM 2010, ATINGINDO O PONTO MÉDIO DO GUIDANCE DE LANÇAMENTOS PARA O ANO (R\$ 6,5 BILHÕES – R\$ 7,5 BILHÕES);</li><li>•VSO DO TRIMESTRE ATINGIU 30%, COM 61% ACUMULADO NO ANO;</li><li>•EM 2010, TIVEMOS LANÇAMENTOS DISTRIBUÍDOS EM 47 CIDADES E 14 ESTADOS, ABRANGENDO TODAS AS REGIÕES DO PAÍS.</li></ul>
<b>DESTAQUES FINANCEIROS DO 4T10 &amp; 2010*</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>•RECEITA LÍQUIDA ATINGIU R\$1,811 BILHÃO NO 4T10, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 64% EM RELAÇÃO AO 4T09. NO ANO, A RECEITA LÍQUIDA FOI DE R\$5,805 BILHÕES, CRESCIMENTO DE 60% EM RELAÇÃO AO ANO DE 2009;</li><li>•EBITDA AJUSTADO ATINGIU R\$396 MILHÕES NO 4T10 COM 22% DE MARGEM, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 69% EM RELAÇÃO AO 4T09. NO ANO, O EBTIDA FOI DE R\$1,475 BILHÃO, CRESCIMENTO DE 71% EM RELAÇÃO AO ANO DE 2009;</li><li>•LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ATINGIU R\$213 MILHÕES NO 4T10, COM MARGEM LÍQUIDA DE 12% E CRESCIMENTO DE 74% EM RELAÇÃO AO 4T09. NO ANO, O LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO FOI DE R\$875 MILHÕES, CRESCIMENTO DE 60% EM RELAÇÃO AO ANO DE 2009.</li></ul>
<b>DESTAQUES E EVENTOS RECENTES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>•BRANDING: LANÇAMENTO DA NOVA MARCA PDG;</li><li>•INAUGURAÇÃO DO MAIS SHOPPING LARGO 13 PELA REP;</li><li>•EMIÇÃO DO PRIMEIRO CRI DO ANO DE 2011, NO MONTANTE DE R\$200 MILHÕES;</li><li>•ALIENAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DA LDI NA CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.</li></ul>

(\*) Os dados operacionais e financeiros aqui divulgados para os trimestres anteriores referentes a 2009 e ao 1º trimestre de 2010 foram calculados pró-forma, incluindo 100% dos resultados operacionais e financeiros da AGRE, como se a incorporação da AGRE pela PDG já houvesse sido realizada nas respectivas datas. Lembramos também que estes dados não são auditados.



## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

	4T10	4T09*	Var (%)	2010*	2009*	Var (%)
<b>VGVLançado<sup>(1)</sup> – R\$ milhões</b>	3.326,8	1.756,9	89%	9.151,25	5.454,53	68%
<b>VGVLançado PDG – R\$ milhões</b>	2.109,6	1.548,3	36%	7.005,01	4.269,95	64%
<b>Empreendimentos Lançados</b>	54	42	29%	214	141	52%
<b>Número de Unidades Lançadas<sup>(1)</sup></b>	11.105	13.613	-18%	42.616	35.598	20%
<b>Vendas Contratadas – R\$ milhões<sup>(1)</sup></b>	2.778,3	1.575,0	76%	8.133,5	5.532,5	47%
<b>Vendas Contratadas PDG – R\$ milhões</b>	1.756,5	1.270,7	38%	6.520,1	4.260,3	53%
<b>Número de Unidades Vendidas<sup>(1)</sup></b>	9.559	8.871	8%	40.407	29.113	39%
<b>Estoque a Valor de Mercado - R\$ milhões</b>	4.173,7	3.688,5	13%	4.173,7	3.688,5	13%
<b>Área Privativa Lançada TOTAL (m<sup>2</sup>)<sup>(1) (2)</sup></b>	687.101	680.334		2.624.907	2.110.117	
<b>Área Média (m<sup>2</sup>)<sup>(2)</sup></b>	78	65		67	71	
<b>Preço Médio (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>(2)</sup></b>	3,324	2,322		2,996	2,501	
<b>Receita Líquida - R\$ milhões</b>	1.811,0	1.104,3	64%	5.805,4	3.622,6	60%
<b>Lucro Bruto - R\$ milhões</b>	511,3	308,2	66%	1.761,3	1.068,6	65%
<b>Margem Bruta - %</b>	28,2%	27,9%	32,2 bps	30,3%	29,5%	84,2 bps
<b>Margem Bruta Ajustada - R\$ milhões<sup>(3)</sup></b>	33,9%	33,0%	87,4 bps	36,6%	33,2%	10%
<b>EBITDA Ajustado - R\$ milhões<sup>(4) (5)</sup></b>	396,3	234,6	69%	1.475,8	862,0	71%
<b>Margem EBITDA Ajustada- %</b>	21,9%	21,2%	63,4 bps	25,4%	23,8%	162,6 bps
<b>Lucro Líquido Ajustado - R\$ milhões<sup>(5)</sup></b>	213,1	122,4	74%	875,3	546,9	60%
<b>Margem Líquida Ajustada- %</b>	11,8%	11,1%	68,4 bps	15,1%	15,1%	-2,0 bps
<b>Lucro Líquido Ajustado/ PL médio últimos 12 m (ROE anualizado)</b>	15,0%	11,2%	380,1 bps	15,4%	12,5%	289,4 bps

(1) Incluindo a participação de sócios nas Subsidiárias controladas em conjunto.

(2) Para o cálculo da área privativa lançada total, área média e preço médio, são excluídos os loteamentos. Este procedimento é adotado para evitar distorções

(3) Ajustado com a exclusão dos juros capitalizados no CMV

(4) O EBITDA AJUSTADO consiste nos nossos lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação, amortização, despesas com plano de opções de ações e juros de financiamentos capitalizados no CMV. O EBITDA não é uma medida de acordo com o BR GAAP, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas

(5) Ajustado pelas despesas referentes ao plano de opção de compra de ações.



## ÍNDICE

### Resultados 4T10 & 2010

### Página

▪ Destaques e Eventos Recentes	4
▪ Branding	4
▪ Alienação da participação da LDI na Cipasa	5
▪ Inauguração do Shopping Largo 13	6
▪ Liquidação da 5ª Série - 3ª emissão - da oferta pública de CRI	6
▪ Implementação do SAP na Agre	6
▪ Desempenho Operacional - Lançamentos	7
▪ Desempenho Operacional - Vendas e Estoques	9
▪ Vendas	9
▪ Estoque a Valor de Mercado	12
▪ Cronograma de Entrega de Unidades	12
▪ Landbank	13
▪ Desempenho Econômico financeiro	15
▪ Principais Indicadores Financeiros	15
▪ Margem Bruta	16
▪ Despesas Gerais & Administrativas	16
▪ Resultado Financeiro	16
▪ Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)	17
▪ Balanço Patrimonial	17
▪ Estoque de Imóveis a Comercializar	17
▪ Contas a Receber	17
▪ Endividamento	18
▪ Demonstrações Financeiras	19
▪ DRE Trimestres findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2010	19
▪ DRE de 12 meses findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2010	20
▪ Balanço Patrimonial Consolidado	21
▪ Teleconferência	22
▪ Contato RI	22
▪ Sobre a PDG	22



## DESTAQUES E EVENTOS RECENTES

### ■ Branding

Com o objetivo de otimizar os esforços de comunicação da companhia, reduzindo os custos de marketing e aumentando a visibilidade do negócio perante os seus diversos públicos de interesse, a PDG decidiu unificar as suas marcas. Após profundo estudo de *branding*, uma das principais oportunidades identificadas foi a adoção de uma linha de comunicação mais sóbria e racional, com foco em solidez financeira e confiabilidade.

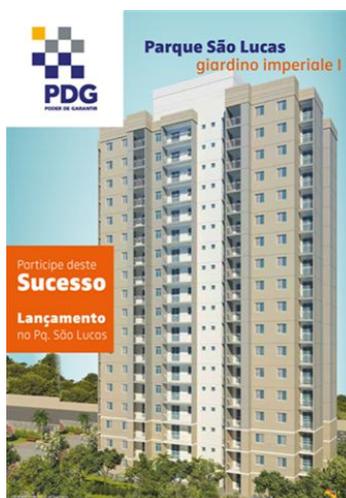
Partindo-se da constatação em diversas pesquisas de que consumidores de todos os segmentos - do econômico à alta renda - tem a mesma expectativa ao comprar um imóvel, definiu-se o uso de uma única marca para todos os segmentos, garantindo assim a consistência e o aumento de *recall* da nova marca. Ao longo do processo de criação, foram testados diversos conceitos e nomes, através de pesquisas quantitativas e qualitativas. Neste cenário, concluiu-se que os atributos relacionados à marca PDG - tais como excelência em gestão financeira, solidez e credibilidade - também seriam pertinentes à comunicação com o consumidor final. Por isso, optou-se por manter o nome PDG, modernizando o logotipo e ampliando o seu uso para todas as controladas do grupo.

Como resultado deste processo, foram identificadas uma série de sinergias de comunicação, incluindo a unificação dos sites e a centralização de compra de mídia, o que trará significativa redução de custos para o grupo.

Desde dezembro de 2010, a PDG tem comunicado a mudança para seus clientes, público interno, força de vendas e parceiros. Até o final de 2011, serão feitas diversas ações para público interno e externo com o intuito de consolidar a nova marca, garantindo a consistência da comunicação e a visibilidade nacional da companhia. O objetivo principal é posicionar a PDG como a primeira opção de marca para quem quer comprar e investir em imóveis.

Abaixo demonstramos dois exemplos de mídia focados em diferentes segmentos, comparando os anúncios antigos com a nova padronização:

#### ✓ Segmento econômico:





✓ **Segmento média-alta renda:**

■ **CIPASA**

No dia 21 de Dezembro de 2010 comunicamos que nossa subsidiária LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. realizou a alienação do controle da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

A LDI alienou a totalidade das ações de emissão da Cipasa detidas por esta, com o recebimento de aproximadamente R\$46.5 milhões em caixa. Além disso, a LDI receberá aproximadamente R\$24.2 milhões em dividendos da Cipasa. A transação incluiu ainda o resgate de ações de emissão da LDI detidas pelos fundadores da Cipasa, com a entrega de ações de emissão da Cipasa, reduzindo a quantidade total de ações de emissão da LDI e consequentemente aumentando a nossa participação de 19,95% para aproximadamente 23%. Em função deste aumento de participação na LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A., passamos a avaliar a mesma via equivalência patrimonial em nossas demonstrações financeiras.

Com a liquidação da Transação a LDI contará com forte posição de caixa para implementar seu plano de negócios.



#### ■ Inauguração do Mais Shopping Largo 13

Em outubro de 2010 nossa subsidiária REP inaugurou o Mais Shopping Largo 13. Posicionado em um pólo comercial da capital paulista, no bairro de Santo Amaro, o Mais Shopping Largo 13 conta com uma ABL de aproximadamente 13 mil metros quadrados e oferece lojas modulares, convencionais, âncoras, quiosques, além de oito salas de cinema. Atualmente o shopping já está com mais de 95% de sua ABL locada.



#### ■ Liquidação da 5ª Série - 3ª emissão - da oferta pública de CRI

A PDG Companhia Securitizadora, realizou mais uma emissão de CRI, no montante de R\$ 200 milhões. Conforme detalhamos no quadro abaixo:

PDG SECURITIZADORA	5ª SÉRIE - 3ª EMISSÃO
COORDENADOR DA OFERTA	ITAÚ-BBA
VOLUME EMITIDO	R\$ 200.100.000
DATA DE EMISSÃO	1/3/2011
PRAZO	8 Anos
REACTUAÇÃO	36 Meses
REMUNERAÇÃO	107%
INDEXADOR	CDI
COMPOSIÇÃO DOS LASTROS	Não Performados - Residenciais
CÓDIGO CETIP (CRI):	11C000002
ISIN CODE:	BRPDGSCRI080
CÓDIGO BOVESPA:	PGSC35

#### ■ Implementação do SAP na Agre

Em fevereiro de 2011, demos início a implantação do SAP na Agre. Dentre os benefícios imediatos da implantação do SAP na empresa, destacamos a revisão e unificação de processos, a integração entre as empresas do grupo e um maior controle interno, promovido pelo acesso direto às informações e pela sistematização de fluxos de aprovação.

A experiência adquirida com a implementação do SAP nas outras controladas torne o processo de implementação do mesmo na AGRE o mais eficiente possível. A expectativa é que o *GO LIVE* ocorra no 4º trimestre de 2011.

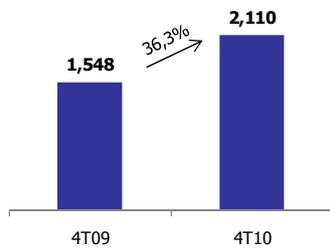


## DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

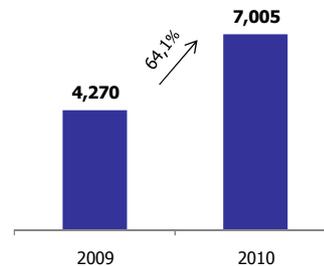
O VGV lançado pro rata PDG atingiu R\$ 2,110 bilhões (VGV total de R\$3,327 bilhões) no 4T10, distribuídos em 54 projetos;

Lançamentos em 2010 atingem R\$ 7,005 bilhões, ponto médio do guidance de lançamentos para o ano (R\$ 6,5 bilhões – R\$ 7,5 bilhões);

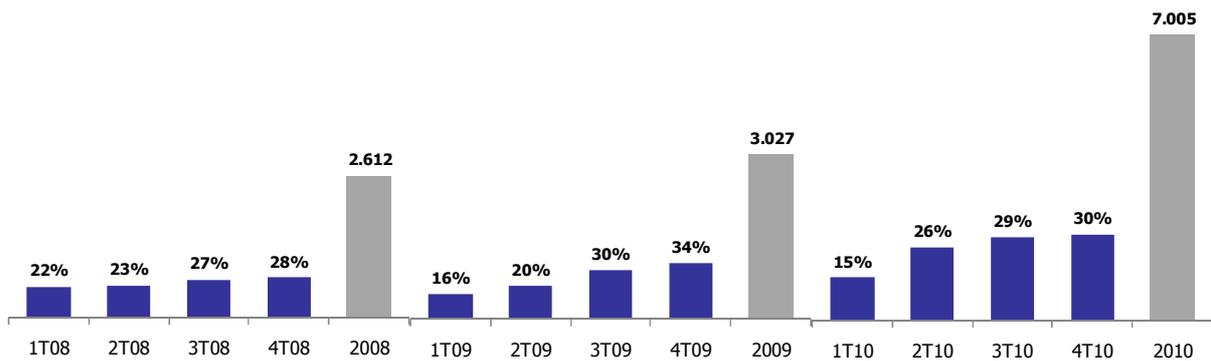
VGV Lançado PDG Realty – R\$ milhões



VGV Lançado PDG Realty – R\$ milhões



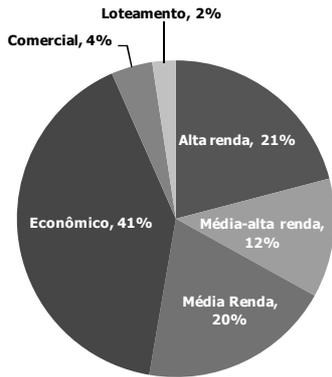
Apresentamos abaixo a quebra dos lançamentos da PDG - em 2008 e 2009 não consolidamos Agre - por trimestre (R\$ milhões) a partir de 2008. Assim podemos perceber a consistência no nível de lançamentos ao longo dos trimestres objetivando uma boa distribuição dos mesmos durante o ano.



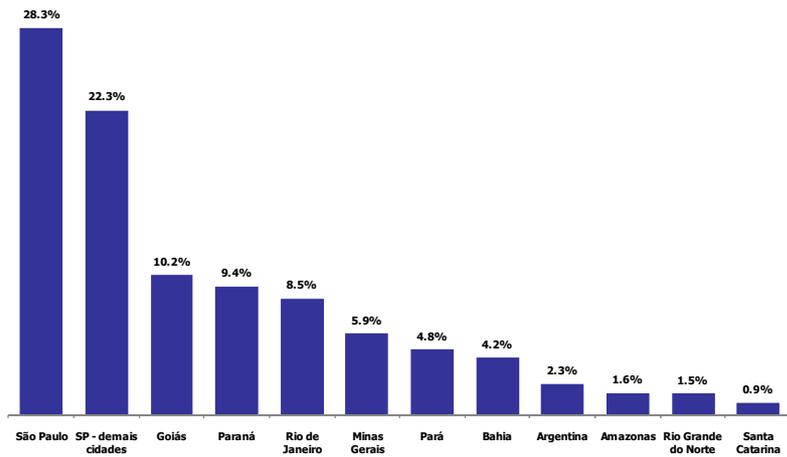


Abaixo demonstramos as quebras por geografia e segmentação dos lançamentos do 4T10 e 2010:

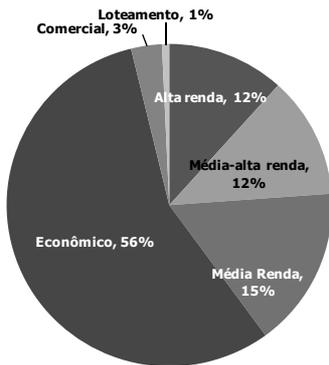
**Segmentação Lançamentos 4T10**



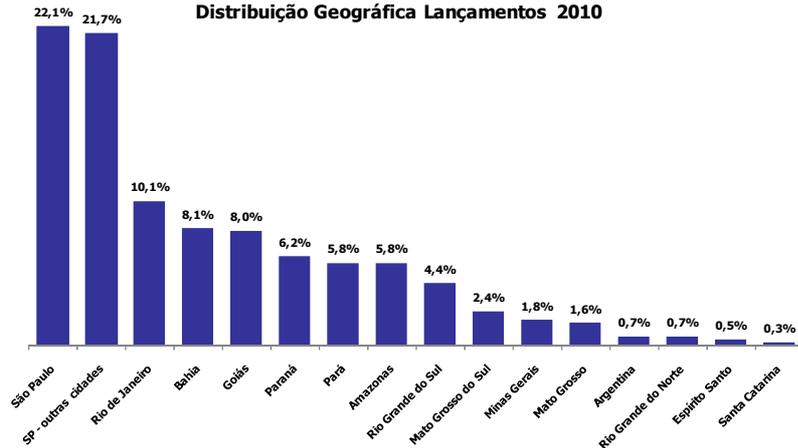
**Distribuição Geográfica Lançamentos 4T10**



**Segmentação Lançamentos 2010**

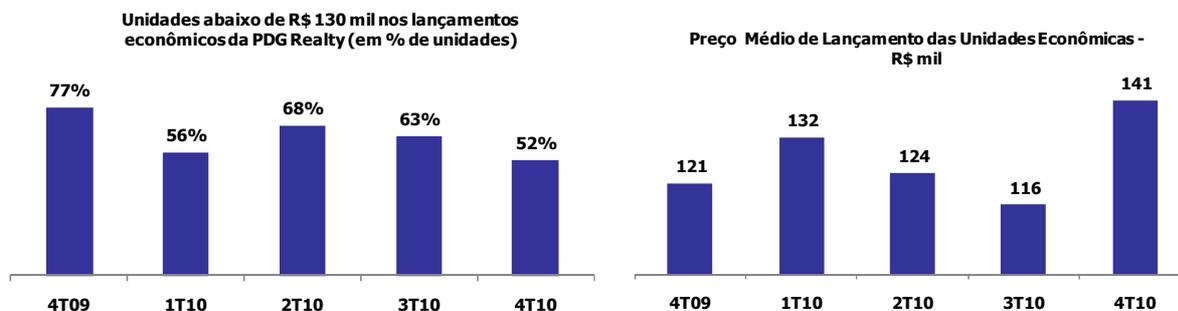


**Distribuição Geográfica Lançamentos 2010**





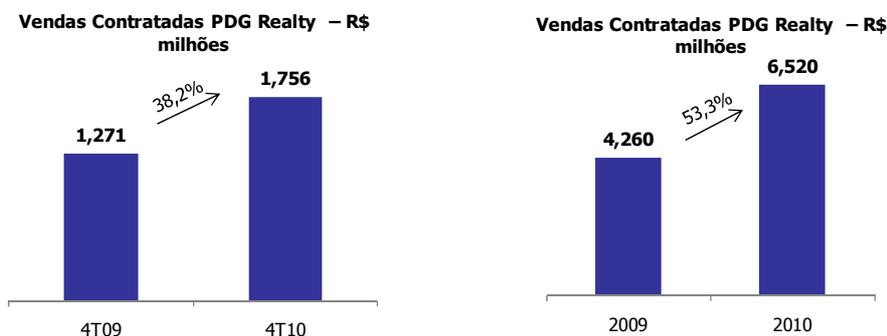
O gráfico a esquerda demonstra a participação das unidades abaixo de R\$130 mil (elegíveis ao programa "Minha Casa Minha Vida") nos lançamentos econômicos da PDG, e o da direita o histórico de preço médio das unidades econômicas:



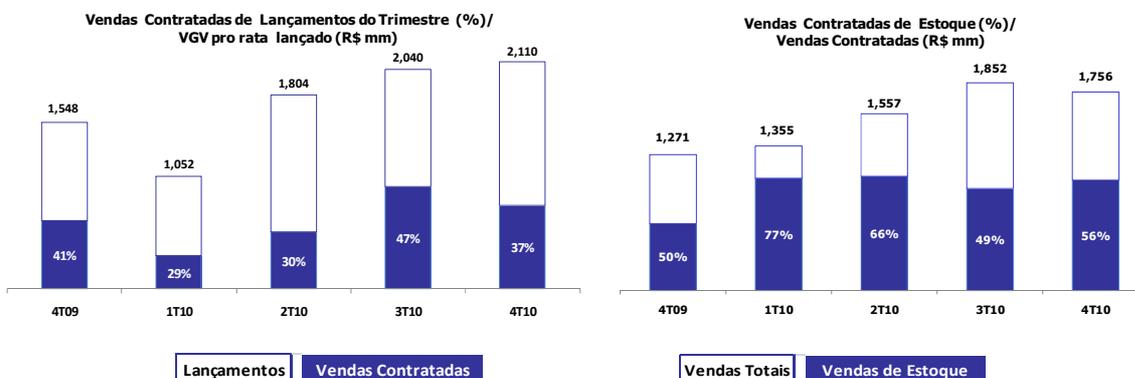
## DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E ESTOQUE

### Vendas

As Vendas Contratadas (pro rata PDG) alcançaram R\$1,756 bilhão no 4T10 (representando um crescimento de 38% em relação ao 4T09), com vendas contratadas totais de R\$6,520 bilhões (representando um crescimento de 53,3% em relação a 2009);



Das Vendas Contratadas do 4T10, R\$776 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$980 milhões foram referentes a vendas de lançamentos de trimestres anteriores.



Lançamentos

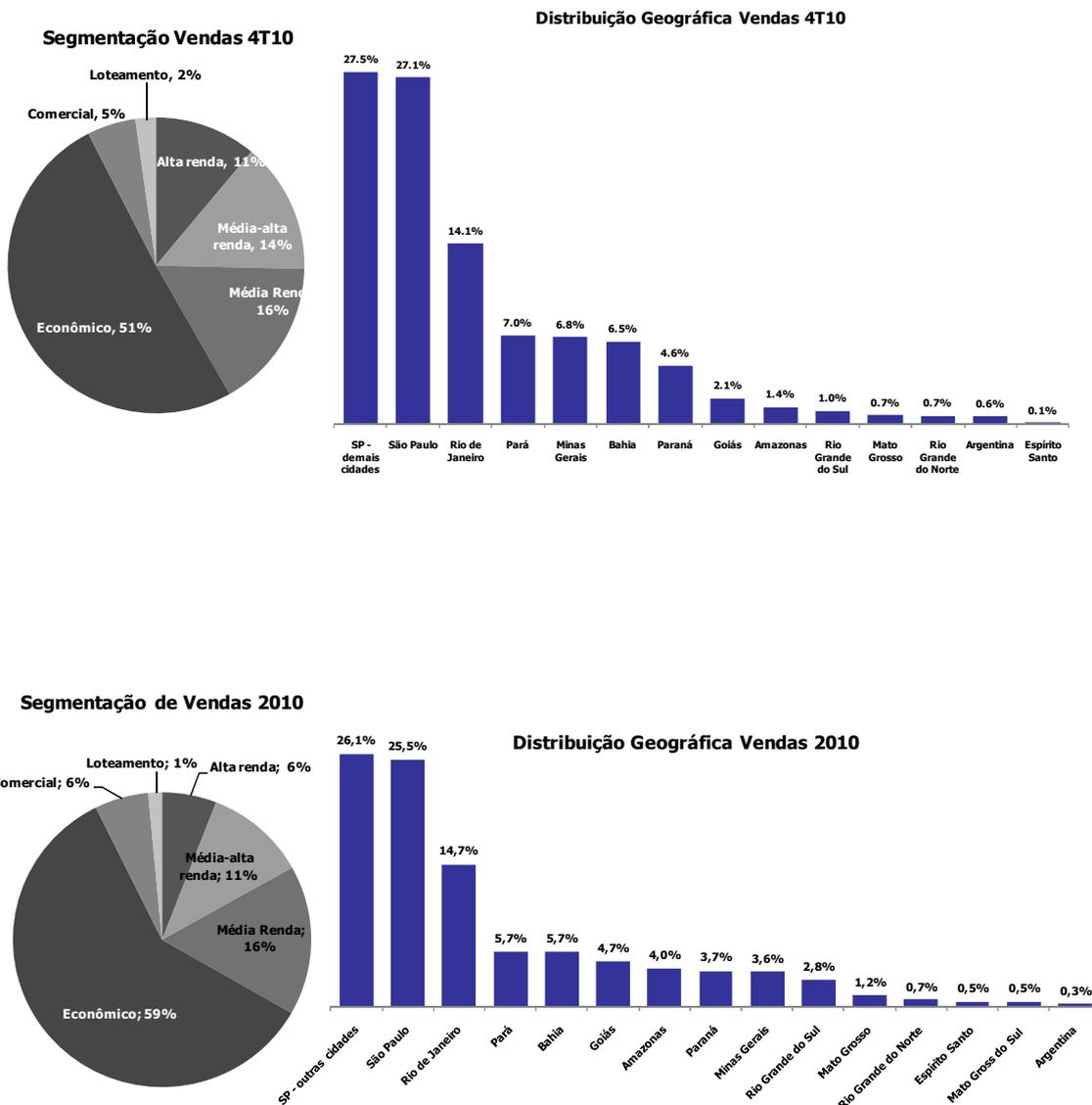
Vendas Contratadas

Vendas Totais

Vendas de Estoque



Abaixo demonstramos as quebras por geografia e segmentação das vendas do 4T10 e 2010:





A tabela abaixo demonstra o histórico de lançamentos da PDG com suas respectivas posições de venda e o *aging* das unidades em estoque.

Lançamento	Unidades Lançadas	Unidades Vendidas	% Vendido	% do Estoque total
<b>2003 - 2006</b>	<b>13.948</b>	<b>13.489</b>	<b>97%</b>	<b>2%</b>
<b>2007</b>	<b>23.803</b>	<b>21.780</b>	<b>92%</b>	<b>11%</b>
1T2007	1.591	1.582	99%	0%
2T2007	3.947	3.497	89%	2%
3T2007	6.590	6.446	98%	1%
4T2007	11.675	10.255	88%	8%
<b>2008</b>	<b>26.566</b>	<b>25.070</b>	<b>94%</b>	<b>11%</b>
1T2008	8.170	7.361	90%	4%
2T2008	6.685	6.551	98%	4%
3T2008	6.504	6.374	98%	1%
4T2008	5.207	4.784	92%	1%
<b>2009</b>	<b>34.844</b>	<b>29.336</b>	<b>84%</b>	<b>10%</b>
1T2009	4.271	3.801	89%	0%
2T2009	6.839	5.982	87%	0%
3T2009	10.121	8.690	86%	3%
4T2009	13.613	10.863	80%	6%
<b>2010</b>	<b>42.612</b>	<b>25.239</b>	<b>59%</b>	<b>65%</b>
1T2010	7.105	4.752	67%	6%
2T2010	9.893	6.418	65%	14%
3T2010	14.509	10.238	71%	13%
4T2010	11.105	3.831	34%	32%
<b>Total</b>	<b>141.773</b>	<b>114.914</b>	<b>81%</b>	<b>100%</b>

Abaixo podemos analisar o cálculo da variação do estoque e do indicador vendas sobre oferta (VSO): VSO do trimestre atingiu 30% e o anual 61%;

	1T09	2T09	3T09	4T09	1T10	2T10	3T10	4T10
Estoque a Valor de Mercado Inicial - R\$ milhões	3679,2 *	3.507,0	3.229,2	3.411,3	3.688,9	3.385,5	3.632,7	3.820,5
VGV Lançado PDG Realty - R\$ milhões	472,4	737,8	1.511,4	1.548,3	1.051,7	1.803,7	2.039,9	2.109,6
Vendas Contratadas PDG Realty - R\$ milhões	644,6	1.015,6	1.329,4	1.270,7	1.355,1	1.556,5	1.852,1	1.756,5
Vendas de lançamentos - R\$ milhões	206,8	306,1	755,3	639,6	306,8	532,9	949,3	776,1
Vendas de estoque - R\$ milhões	437,7	709,4	573,6	631,1	1.048,2	1.023,6	902,8	980,4
Estoque Final - R\$ milhões	3.507,0	3.229,2	3.411,3	3.688,9	3.385,5	3.632,7	3.820,5	4.173,7
<b>Vendas Sobre Oferta (VSO) - %</b>	<b>16%</b>	<b>24%</b>	<b>28%</b>	<b>26%</b>	<b>29%</b>	<b>30%</b>	<b>33%</b>	<b>30%</b>
<b>Vendas de Lançamentos / Vendas totais</b>	<b>32%</b>	<b>30%</b>	<b>57%</b>	<b>50%</b>	<b>23%</b>	<b>34%</b>	<b>51%</b>	<b>44%</b>
<b>Vendas de Estoque / Vendas totais</b>	<b>68%</b>	<b>70%</b>	<b>43%</b>	<b>50%</b>	<b>77%</b>	<b>66%</b>	<b>49%</b>	<b>56%</b>

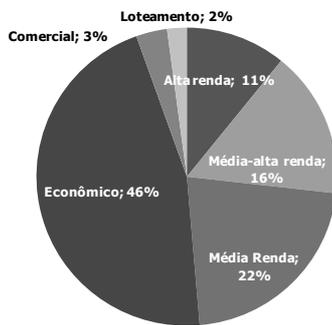
(\*) Aumento do estoque considerando Goldfarb e CHL em 100% e a aquisição da Agre



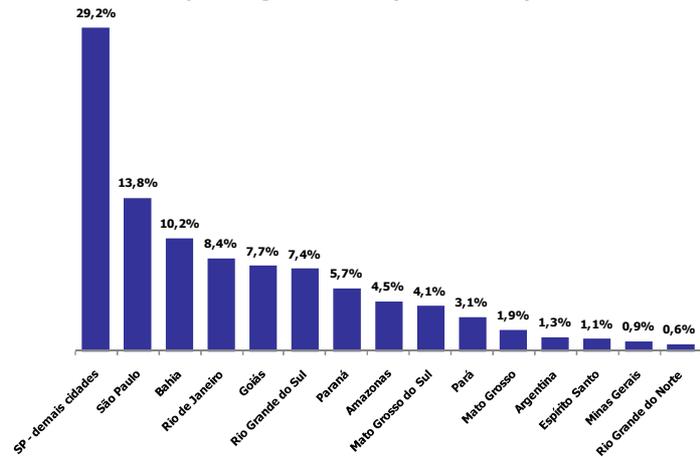
## Estoque a Valor de Mercado

Abaixo apresentamos a abertura do nosso estoque a valor de mercado que totalizava R\$4,2 bilhões ao final do 4T10:

Segmentação - VGV pro rata Estoque 4T10



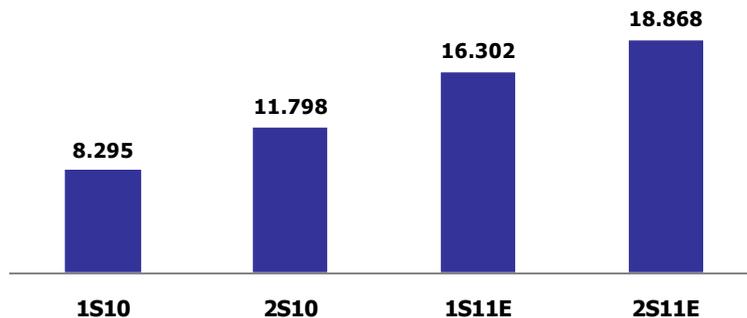
Distribuição Geográfica - VGV pro rata Estoque 4T10



## CRONOGRAMA DE ENTREGA DE UNIDADES

Abaixo demonstramos o histórico de unidades entregues em 2010 e o cronograma esperado de entregas futuras até 2011:

Cronograma de Entrega de Unidades

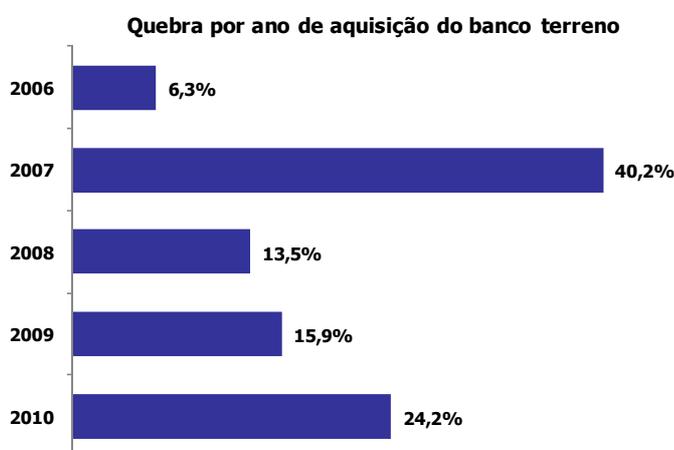




## LANDBANK

O landbank consolidado PDG ao final do 4T10 soma R\$ 29,6 bilhões, distribuídos em 574 projetos e 174,5 mil unidades.

O gráfico abaixo apresenta a quebra por VGV PDG do ano de aquisição do banco de terreno. A partir do mesmo, podemos perceber que 60% do nosso banco de terreno foi comprado antes de 2009 e assim grande parte dele já passou por expressiva valorização.



Na tabela a seguir podemos visualizar a quebra das unidades residenciais no *landbank* da PDG (excluindo unidades comerciais e loteamentos).

Ressaltamos a grande concentração das unidades abaixo de R\$ 500 mil que representam aproximadamente 90% do landbank total.

Faixa de Preço	Nº unidades	%	VGV PDG (R\$ mm)	%	VGV (R\$ mm)	%	Unidade Média (R\$)	Principal Fonte de Financiamento
até R\$ 130 mil	68.908	45%	6.434	23%	7.111	20%	103.190	Minha Casa Minha Vida
de R\$ 130 mil até R\$ 170 mil	15.479	10%	2.166	8%	2.266	6%	146.405	
de R\$ 170 mil até R\$ 250 mil	22.290	15%	3.710	13%	4.428	13%	198.643	SFH
de R\$ 250 mil até R\$ 500 mil	30.243	20%	7.973	29%	10.529	30%	348.153	SFH
Acima de R\$ 500 mil	15.114	10%	7.211	26%	10.872	31%	719.312	Taxas de mercado
<b>Total</b>	<b>152.034</b>		<b>27.494</b>		<b>35.205</b>			



A presença geográfica da PDG abrange hoje 17 estados e 104 cidades, além do Distrito Federal e Argentina.

Abaixo podemos visualizar a quebra do landbank por segmentação e por geografia ao final do 4T10:



<b>Evolução Landbank</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Sudeste</b>	95%	83%	66%	49%
<b>Nordeste</b>	2%	1%	1%	28%
<b>Sul</b>	3%	3%	9%	12%
<b>Centro Oeste</b>	0%	9%	21%	7%
<b>Norte</b>	0%	0%	0%	4%
<b>Argentina</b>	0%	4%	3%	1%
<b>Total (R\$ bilhões)</b>	<b>5,7</b>	<b>6,2</b>	<b>10,3</b>	<b>29,6</b>

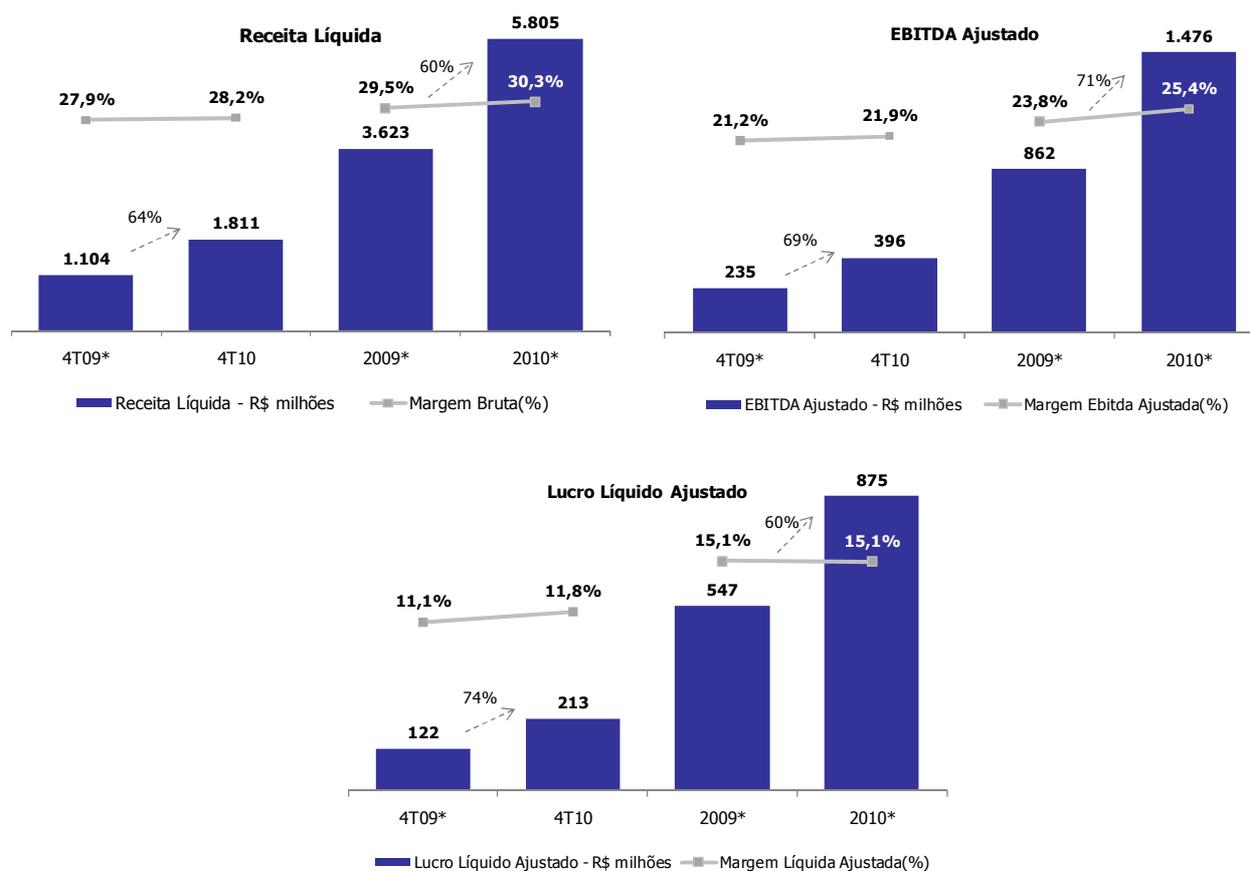
<b>Distribuição Geográfica</b>	
<b>Estados</b>	<b>(%)</b>
SP - Demais cidades	27,2%
BA	22,5%
SP	8,8%
RJ	8,2%
RS	8,0%
MG	4,5%
PE	3,6%
PR	3,4%
GO	2,7%
AM	2,3%
MT	2,2%
PA	1,4%
Brasília - DF	1,4%
RN	1,1%
MS	0,9%
AR	0,6%
ES	0,5%
CE	0,3%
SC	0,3%
MA	0,2%
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>29,6 Bi</b>



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

### Principais Indicadores Financeiros

Abaixo demonstramos a evolução dos principais indicadores financeiros do 4T10 em relação ao 4T09 e 2010 em relação a 2009:



(\*) Resultados pró-forma incluindo Agre.



## Margem Bruta

Abaixo apresentamos a conciliação de nossa margem bruta com os juros de dívidas corporativas e financiamentos imobiliários capitalizados no CMV:

	4T10	4T09	3T10	2010	2009
Receita líquida	1.811.049	1.104.278	1.552.821	5.805.431	3.622.587
CMV	(1.299.791)	(796.099)	(1.110.590)	(4.044.088)	(2.553.999)
Lucro bruto	511.259	308.179	442.231	1.761.343	1.068.588
(+) Juros capitalizados no CMV	102.240	56.249	109.592	360.765	132.609
Lucro Bruto Ajustado	613.499	364.427	551.823	2.122.109	1.201.197
Margem Bruta	28,2%	27,9%	28,5%	30,3%	29,5%
Margem Bruta Ajustada	33,9%	33,0%	35,5%	36,6%	33,2%

## Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

No quadro abaixo demonstramos a evolução das despesas com vendas, gerais & administrativas, mostrando ainda algumas métricas de eficiência operacional:

R\$ mm	2010	2009	Var. / Eficiência
Despesas com vendas (R\$ mm)	324,4	215,0	109,4
Despesas com G&A (R\$ mm) (1)	289,2	277,9	11,3
<b>Despesas com vendas + G&amp;A</b>	<b>613,6</b>	<b>493,0</b>	<b>120,7</b>
Despesas com vendas / lançamentos	4,6%	5,0%	-40,5 bps
Despesas com G&A / lançamentos	4,1%	6,5%	-238,0 bps
<b>Despesas com vendas + G&amp;A / lançamentos</b>	<b>8,8%</b>	<b>11,5%</b>	<b>-278,5 bps</b>
Despesas com vendas / vendas contratadas	5,0%	5,0%	-7,2 bps
Despesas com G&A / vendas contratadas	4,4%	6,5%	-208,8 bps
<b>Despesas com vendas + G&amp;A / vendas contratadas</b>	<b>9,4%</b>	<b>11,6%</b>	<b>-216,0 bps</b>
Despesas com vendas / receita bruta	5,4%	5,7%	-26,6 bps
Despesas com G&A / receita bruta	4,8%	7,3%	-250,6 bps
<b>Despesas com vendas + G&amp;A / receita bruta</b>	<b>10,2%</b>	<b>13,0%</b>	<b>-277,2 bps</b>

(1) Ajustado por despesas com plano de opções de ações (não-caixa)

## Resultado Financeiro

Abaixo, segue abertura do resultado financeiro (R\$mil):

Resultado Financeiro	4T10	4T09	3T10
Receitas financeiras	79.057	59.140	53.378
Despesas Financeiras	(87.055)	(58.682)	(60.668)
Total	(7.998)	458	(7.290)



## Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)

Resultado de Exercícios Futuros (R\$ mm)	4T10	4T09	3T10
Receita de vendas a apropriar	5,095	5,132	5,149
(-) Impostos sobre vendas a serem reconhecidos (1)	(186)	(187)	(188)
Receita Líquida REF	4,909	4,945	4,962
(-) Custo de vendas a apropriar	(3,043)	(3,122)	(3,022)
Lucro Bruto REF	1,866	1,823	1,939
<b>Margem Bruta REF</b>	<b>38.0%</b>	<b>36.9%</b>	<b>39.1%</b>

(1) Estimamos a despesa com PIS e Cofins para melhor visualização da Margem bruta REF

Cronograma apropriação REF	2011	2012	2013	2014
	67%	22%	9%	2%

## Balanco Patrimonial

### Estoque de Imóveis a Comercializar

Abertura do estoque (R\$ mil):

	4T10	4T09
Imóveis em construção	2.381.415	1.251.266
Imóveis concluídos	192.300	103.648
Terrenos para futuras incorporações	1.697.510	2.125.350
<b>Total</b>	<b>4.271.225</b>	<b>3.480.263</b>

### Contas a Receber

Abertura das contas a receber on e off balance (R\$ mil):

	4T10	4T09
Contas a receber	6.892.847	4.214.229
Receita REF	5.094.844	5.132.000
<b>Total</b>	<b>11.987.691</b>	<b>9.346.229</b>



## Endividamento

Abaixo demonstramos o perfil do endividamento da empresa ao final do 4T10 (em R\$mil).

Debêntures - 1ª Emissão	
Saldo atual:	264,183
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	0.90%
Banco Coordenador:	Bradesco BBI
Duration:	25 meses
Coupon:	Semestral (Jan/Jul)
Principal em 4 parcelas anuais a partir de jul/11	

Debêntures - 4ª Emissão	
Saldo atual:	281,823
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	2.40%
Banco Coordenador:	Bradesco BBI
Duration:	46 meses
Coupon:	Trimestral (Ago/Fev/Nov/Mai)
Principal em 16 parcelas trimestrais a partir de nov/12	

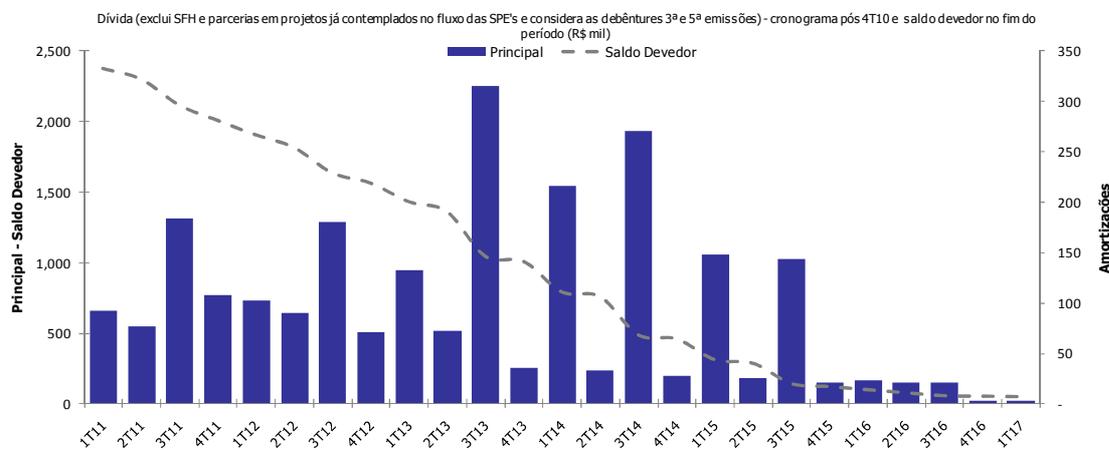
SFH	
Saldo atual:	3,144,740
Indexador:	TR
Juros médios ao ano:	10.09%
Credor:	Diversos
Duration:	21 meses

Capital de Giro	
Saldo atual:	1,107,508
Indexador:	CDI/Outros
Juros ao ano:	2.42%
Credor:	Diversos
Duration:	19 meses

Consolidado por Credor	
Total:	4,798,254
CEF	21.06%
Itaú-Unibanco	19.67%
Bradesco	18.83%
Santander	14.68%
BB	6.61%
Outros	19.14%

Consolidado por Índice	
Total:	4,798,254
CDI	31.95%
TR	65.54%
Outros	2.51%
Duration:	22 meses

Abaixo apresentamos o cronograma de pagamentos de nossas dívidas, excluindo as dívidas de SFH.



A tabela a seguir mostra os índices de endividamento da empresa ao final do 4T10:

Liquidez (R\$ mil)	4T10
Disponibilidade e aplicações	1.786.732
Endividamento	(4.798.254)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>3.011.522</b>
Patrimônio Líquido	5.887.667
<b>Dívida / PL</b>	<b>81,5%</b>
<b>Dívida Líquida / PL</b>	<b>51,1%</b>



**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS**  
Trimestres findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009\*

<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)</b>			
	<b>4T10</b>	<b>4T09</b>	<b>Var. %</b>
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	1.843.322	1.162.120	59%
Outras receitas operacionais	33.261	5.689	485%
(-) Impostos sobre as vendas	(65.533)	(63.531)	3%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.811.049</b>	<b>1.104.278</b>	<b>64%</b>
Juros capitalizados	(102.240)	(56.249)	82%
Custo das unidades vendidas	(1.197.551)	(739.850)	62%
<b>Lucro bruto</b>	<b>511.259</b>	<b>308.179</b>	<b>66%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>28,2%</b>	<b>27,9%</b>	<b>32,2 bps</b>
<b>Margem bruta ajustada (1)</b>	<b>33,9%</b>	<b>33,0%</b>	<b>87,4 bps</b>
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(115.434)	(71.441)	62%
Gerais e administrativas	(88.779)	(73.544)	21%
Tributárias	(1.953)	(1.303)	50%
Financeiras	(7.998)	458	-1845%
Depreciação e Amortização	292	2.030	-86%
Outras	(21.335)	13.595	-257%
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(235.207)</b>	<b>(130.205)</b>	<b>81%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>276.052</b>	<b>177.973</b>	<b>55%</b>
<b>Lucro antes do I.R. e C.S.</b>	<b>276.052</b>	<b>177.973</b>	<b>55%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(16.990)	(18.823)	-10%
<b>Lucro antes da participação dos minoritários</b>	<b>259.062</b>	<b>159.150</b>	<b>63%</b>
Participação dos empregados	(56.056)	(28.392)	97%
Participação dos minoritários	(153)	(11.247)	-99%
<b>Lucro Líquido do período</b>	<b>202.853</b>	<b>119.511</b>	<b>70%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>11,2%</b>	<b>10,8%</b>	<b>37,8 bps</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado (2)</b>	<b>213.139</b>	<b>122.406</b>	<b>74%</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>11,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>68,4 bps</b>

(1) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas  
(2) Ajustado por despesas com plano de opções de ações (não-caixa)

<b>EBITDA AJUSTADO</b>			
	<b>4T10</b>	<b>4T09</b>	<b>Var. %</b>
Lucro antes dos impostos	276.052	177.973	
(-/+ ) Receita / Despesa Financeira	7.998	(458)	
(+) Depreciação / Amortização	(292)	(2.030)	
(+) Despesa com Plano de opção de ações	10.286	2.894	
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	102.240	56.249	
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>396.284</b>	<b>234.629</b>	<b>69%</b>
<b>Margem EBITDA AJUSTADO</b>	<b>21,9%</b>	<b>21,2%</b>	<b>63,4 bps</b>

(\*) Resultados pró-forma incluindo Agre.



**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS**  
Doze meses findos em 31 de Dezembro de 2010\* e 2009\*

<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)</b>			
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>Var. %</b>
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	5.915.810	3.736.471	58%
Outras receitas operacionais	98.720	62.885	57%
(-) Impostos sobre as vendas	(209.099)	(176.769)	18%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>5.805.431</b>	<b>3.622.587</b>	<b>60%</b>
Juros capitalizados	(360.765)	(132.609)	172%
Custo das unidades vendidas	(3.683.322)	(2.421.390)	52%
<b>Lucro bruto</b>	<b>1.761.343</b>	<b>1.068.588</b>	<b>65%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>30,3%</b>	<b>29,5%</b>	<b>84,2 bps</b>
<b>Margem bruta ajustada (1)</b>	<b>36,6%</b>	<b>33,2%</b>	<b>339,5 bps</b>
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(324.410)	(215.043)	51%
Gerais e administrativas	(321.235)	(289.852)	11%
Tributárias	(9.792)	(3.542)	176%
Financeiras	(5.809)	(13.062)	-56%
Depreciação e Amortização	(32.015)	(16.648)	92%
Outras	(32.824)	157.326	-121%
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(726.084)</b>	<b>(380.821)</b>	<b>91%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.035.259</b>	<b>687.767</b>	<b>51%</b>
<b>Lucro antes do I.R. e C.S.</b>	<b>1.035.259</b>	<b>687.767</b>	<b>51%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(128.095)	(101.412)	26%
<b>Lucro antes da participação dos minoritários</b>	<b>907.163</b>	<b>586.355</b>	<b>55%</b>
Participação dos empregados	(58.281)	(28.392)	105%
Participação dos minoritários	(15.575)	(22.996)	-32%
<b>Lucro Líquido do período</b>	<b>833.307</b>	<b>534.967</b>	<b>56%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>14,4%</b>	<b>14,8%</b>	<b>-41,4 bps</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado (2)</b>	<b>875.293</b>	<b>546.911</b>	<b>60%</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>15,1%</b>	<b>15,1%</b>	<b>-2 bps</b>
<i>(1) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas</i>			
<i>(2) Ajustado por despesas com plano de opções de ações (não-caixa)</i>			

<b>EBITDA AJUSTADO</b>			
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>Var. %</b>
Lucro antes dos impostos	1.035.259	687.767	
(-/+ Receita / Despesa Financeira	5.809	13.062	
(+) Depreciação / Amortização	32.015	16.648	
(+) Despesa com Plano de opção de ações	41.987	11.943	
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	360.765	132.609	
<b>EBITDA</b>	<b>1.475.834</b>	<b>862.029</b>	<b>71%</b>
<b>Margem EBITDA AJUSTADO</b>	<b>25,4%</b>	<b>23,8%</b>	<b>162,6 bps</b>

(\*) Resultados pró-forma incluindo Agre.



## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO 31 de Dezembro de 2010 e 2009

<b>ATIVO (R\$ '000)</b>			
	<b>4T10</b>	<b>4T09</b>	<b>Var.</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades e aplicações financeiras	1.716.557	1.325.128	30%
Contas a receber	5.777.827	2.492.747	132%
Estoques de imóveis a comercializar	3.316.805	2.331.557	42%
Despesas a apropriar	66.864	128.408	-48%
Adiantamentos a fornecedores	265.260	34.485	669%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	88.869	144.177	-38%
Impostos a recuperar	88.263	24.471	261%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	13.437	-	-
Partes relacionadas	29.604	108.781	-73%
Direitos creditórios adquiridos	94.394	33.914	178%
Outros	62.967	167.465	-62%
	<b>11.520.848</b>	<b>6.791.133</b>	<b>70%</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Disponibilidades e aplicações financeiras	70.175	1.623	4225%
Contas a receber	1.115.020	1.721.482	-35%
Debêntures	19.157	52.499	-64%
Estoques de imóveis a comercializar	954.420	1.148.706	-17%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	333.896	154.173	117%
Direitos creditórios adquiridos	137.192	67.068	105%
Partes relacionadas	35.289	54.652	-35%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	28.075	5.191	441%
Tributos diferidos	45.348	139	32524%
Outros	37.989	182.621	-79%
	<b>2.776.560</b>	<b>3.388.153</b>	<b>-18%</b>
<b>Permanente</b>			
Intangível	827.197	820.414	1%
Imobilizado	204.924	159.463	29%
Investimentos	56.882	123.816	-54%
	<b>1.089.003</b>	<b>1.103.693</b>	<b>-1%</b>
	<b>3.865.562</b>	<b>4.491.846</b>	<b>-14%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>15.386.410</b>	<b>11.282.979</b>	<b>36%</b>
<b>PASSIVO (R\$ '000)</b>			
	<b>4T10</b>	<b>4T09</b>	<b>Var.</b>
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.626.566	987.750	65%
Fornecedores	337.714	167.110	102%
Obrigações por aquisição de imóveis	786.391	638.880	23%
Debêntures	-	85.462	-100%
Obrigações fiscais e trabalhistas	146.598	117.641	25%
Coobrigação na cessão de recebíveis	8.517	-	-
Obrigações por emissão de CRI	101.179	-	-
Imposto de renda e contribuição social	35.910	7.285	393%
Obrigações tributárias diferidas	-	143.404	-100%
Partes Relacionadas	11.786	72.550	-84%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	106.132	15.255	596%
Adiantamentos de clientes	405.369	318.339	27%
Dividendos a pagar	187.519	90.642	107%
Outras obrigações	443.706	97.784	354%
	<b>4.197.387</b>	<b>2.742.103</b>	<b>53%</b>
<b>Exigível de longo prazo</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.710.270	1.120.325	53%
Fornecedores	51	12.292	-100%
Debêntures	1.461.418	1.003.013	46%
Obrigações por emissão de CRI	766.082	82.235	832%
Obrigações por aquisição de imóveis	402.827	395.784	2%
Obrigações fiscais e trabalhistas	110	602	-82%
Tributos Parcelados	6.243	3.884	61%
Obrigações tributárias diferidas	432.726	129.792	233%
Coobrigação na cessão de recebíveis	23.598	76.636	-69%
Provisão para contingências	20.542	3.212	540%
Partes Relacionadas	47.879	103.449	-54%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	29.809	6.629	350%
Adiantamentos de clientes	262.954	195.817	34%
Adiantamento para futuro aumento de capital	31.735	41.938	-24%
Outras obrigações	27.930	31.818	-12%
	<b>5.224.175</b>	<b>3.207.425</b>	<b>63%</b>
<b>Participação dos minoritários</b>			
	<b>77.181</b>	<b>93.668</b>	<b>-18%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	4.757.859	4.692.548	1%
Reserva de capital	153.087	143.564	7%
Ajuste de avaliação patrimonial	(8.091)	(6.807)	19%
Reserva de Lucros	984.812	410.478	140%
	<b>5.887.667</b>	<b>5.239.783</b>	<b>12%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>15.386.410</b>	<b>11.282.979</b>	<b>36%</b>



## TELECONFERÊNCIA

**22 de Março de 2011**

### **Português**

Horário: 09h00 (Brasília) / 08h00 (Nova Iorque)  
Tel.: +55 (11) 3127-4971  
Código: PDG  
Replay: +55 (11) 3127-4999  
Código: 46935711

### **Inglês**

Horário: 11h00 (Brasília) / 10h00 (Nova Iorque)  
Telefone (demais países): +1 (412) 317-6776  
Telefone (somente EUA): (877) 317-6776  
Código: PDG  
Replay (demais países): +1 (412) 317-0088  
Replay (somente EUA): (877) 344-7529  
Código: 449020#

### **Webcast ao vivo pela Internet:**

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

## CONTATO RI

### **Michel Wurman**

Diretor Vice-Presidente Financeiro e RI

### **Gustavo Janer**

Gerente Financeiro e de RI

### **Pedro Thompson**

Gerente de Planejamento

### **Julia Martins**

Analista Financeira e de RI

**[ri@pdgrealty.com.br](mailto:ri@pdgrealty.com.br)**

**Tel.: (0xx21) 3504-3800**

**Fax: (0xx21) 3504-3849**

## SOBRE A PDG

A PDG nasceu em 2003 como uma área focada no ramo imobiliário em um banco de investimentos. Em 2006, tornou-se uma unidade de negócios independente. Com a abertura de capital em janeiro de 2007 e com o forte crescimento do mercado imobiliário brasileiro, ela adquiriu três grandes empresas: a Goldfarb, uma das maiores incorporadoras e construtoras focadas no segmento econômico do Brasil, a CHL, uma das construtoras e incorporadoras mais respeitadas do Rio de Janeiro e, posteriormente, em 2010, a AGRE, com capilaridade expressiva e forte presença em São Paulo e nas regiões Norte e Nordeste do país.

Foi assim que a PDG tornou-se a líder do mercado brasileiro, presente em 17 estados, além do Distrito Federal, e mais de 100 cidades, e também o maior grupo das Américas do setor imobiliário em valor de mercado. Hoje, ela é a única empresa imobiliária com capital 100% pulverizado e tem a maior participação do setor dentro do IBOVESPA. Nesses anos, ela já entregou cerca de 65 mil unidades, em mais de 360 empreendimentos com alto padrão de qualidade.

A PDG desenvolve projetos para diversos segmentos e diferentes públicos, atuando em todo o processo: na incorporação, na construção e nas vendas de empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos. Mas a sua principal missão é construir uma relação de confiança com seus clientes.

Confiança que se constrói a cada dia, respeitando compromissos, cumprindo o prometido, garantindo sempre a qualidade dos seus empreendimentos e a sua solidez financeira.