



**PDG REALTY ALCANÇA LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO DE R\$136 MILHÕES NO 1T10 E MARGEM LÍQUIDA DE 22%, COM CRESCIMENTO DE 153% EM RELAÇÃO AO 1T09.  
VENDAS CONTRATADAS LÍQUIDAS RECORDES, TOTALIZANDO R\$842 MILHÕES NO TRIMESTRE.**

**Rio de Janeiro, 06 de maio de 2010** – A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - PDGR3 - divulga seus resultados do 1º trimestre de 2010 (1T10). 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 1T10</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ VENDAS CONTRATADAS LÍQUIDAS PRO RATA PDG REALTY DE R\$842 MILHÕES, REPRESENTANDO UM CRESCIMENTO DE 101% EM RELAÇÃO AO 1T09;</li><li>✓ LANÇAMENTOS PRO RATA ALCANÇARAM R\$846 MILHÕES;</li><li>✓ VSO DO TRIMESTRE ATINGIU 31%;</li><li>✓ DAS VENDAS CONTRATADAS, 74% VIERAM DE LANÇAMENTOS DE TRIMESTRES ANTERIORES;</li><li>✓ 87% DOS LANÇAMENTOS FORAM CONCENTRADOS NO SEGMENTO ECONÔMICO E 13% NA MÉDIA RENDA;</li><li>✓ DAS UNIDADES LANÇADAS NO SEGMENTO ECONÔMICO, 56% ESTÃO ELEGÍVEIS AO PROGRAMA HABITACIONAL “MINHA CASA MINHA VIDA”.</li></ul>
<b>DESTAQUES FINANCEIROS DO 1T10</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ RECEITA LÍQUIDA ATINGIU R\$613,2 MILHÕES NO 1T10, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 96% EM RELAÇÃO AO 1T09;</li><li>✓ MARGEM BRUTA ALCANÇOU 34% NO TRIMESTRE;</li><li>✓ EBITDA ATINGIU R\$156,8 MILHÕES NO 1T10, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 81% EM RELAÇÃO AO 1T09;</li><li>✓ LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ATINGIU R\$136,1 MILHÕES NO 1T10, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 153% EM RELAÇÃO AO 1T09;</li><li>✓ ROE DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2010 ATINGIU 18,1%.</li></ul>
<b>DESTAQUES E EVENTOS RECENTES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ INTENSIFICAÇÃO DA JOINT VENTURE COM A LN;</li><li>✓ AUMENTO DA PARTICIPAÇÃO NOS PRINCIPAIS ÍNDICES DE AÇÕES;</li><li>✓ CRESCIMENTO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO CONSTRUTIVO JET CASA;</li><li>✓ APROVAÇÃO DA 4ª EMISSÃO DAS DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS;</li><li>✓ ELEIÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO;</li><li>✓ PDG REALTY COMPRA A AGRE:<ul style="list-style-type: none"><li>✓ DETALHES DA OPERAÇÃO;</li><li>✓ PERSPECTIVAS DA EMPRESA.</li></ul></li></ul>

\* EBITDA AJUSTADO não considera os juros capitalizados no CMV e nem as despesas relativas ao Plano de Opção de Compra de Ações dos funcionários. Ao longo deste documento EBITDA e EBITDA AJUSTADO serão utilizados com base nesta definição e de forma indistinta.

\*\* Partindo do pressuposto que todas as informações operacionais que não possuem o indicativo a nota 1, mencionada na próxima página, representam o pro rata PDG Realty.



## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

	1T10	1T09	Var (%)
<b>VGVLançado<sup>(1)</sup> – R\$ milhões</b>	933,9	664,2	41%
<b>VGVLançado PDG Realty – R\$ milhões</b>	845,7	472,4	79%
<b>Empreendimentos Lançados</b>	33	24	38%
<b>Número de Unidades Lançadas<sup>(1)</sup></b>	6.228	4.204	48%
<b>Vendas Contratadas – R\$ milhões<sup>(1)</sup></b>	921,9	521,1	77%
<b>Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões</b>	841,6	419,6	101%
<b>Número de Unidades Vendidas<sup>(1)</sup></b>	6.157	3.354	84%
<b>Estoque a Valor de Mercado - R\$ milhões</b>	1.898,6	1.591,0	19%
<b>Área Privativa Lançada TOTAL (m<sup>2</sup>)<sup>(1) (2)</sup></b>	382.738	339.560	
<b>Área Média (m<sup>2</sup>)<sup>(2)</sup></b>	61	71	
<b>Preço Médio (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>(2)</sup></b>	2,440	1,918	
<b>Receita Líquida - R\$ milhões</b>	613,20	312,27	96%
<b>Lucro Bruto - R\$ milhões</b>	205,92	91,34	125%
<b>Margem Bruta - %</b>	33,6%	29,3%	
<b>EBITDA - R\$ milhões<sup>(3)</sup></b>	156,76	86,66	81%
<b>Margem EBITDA - %</b>	25,6%	27,8%	
<b>Lucro Líquido Ajustado - R\$ milhões<sup>(4)</sup></b>	136,14	53,77	153%
<b>Margem Líquida - %</b>	22,2%	17,2%	
<b>Lucro Líquido Ajustado/ PL médio do período (ROE anualizado)</b>	18,1%	14,1%	

(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) O EBITDA 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

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



## ÍNDICE

<b>Resultados 1T10</b>	<b>Página</b>
▪ Destaques e Eventos Recentes	4
▪ Intensificação da Joint Venture com a LN	4
▪ Aumento na participação nos Principais Índices de Ações	4
▪ Crescimento na utilização do método construtivo JET CASA	5
▪ Aprovação da 4ª emissão de Debêntures não conversíveis	6
▪ Eleição do Conselho de Administração	6
▪ PDG REALTY compra a AGRE	7
▪ Desempenho Operacional - Lançamentos	7
▪ Desempenho Operacional - Vendas e Estoques	10
▪ Vendas	10
▪ Estoque a Valor de Mercado	14
▪ Cronograma de Entrega de Unidades	14
▪ Landbank	14
▪ Desempenho Econômico financeiro	17
▪ Principais Indicadores Financeiros	17
▪ Receita Líquida	17
▪ Lucro Bruto	18
▪ Despesas com Vendas	18
▪ Despesas Gerais & Administrativas	18
▪ Resultado Financeiro	18
▪ Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)	18
▪ Balanço Patrimonial	19
▪ Estoque de Imóveis a Comercializar	19
▪ Contas a Receber	19
▪ Endividamento	20
▪ Demonstrações Financeiras	21
▪ DRE Trimestres findos em 30 de Março de 2010 e 2009 (pós ajustes 11.638)	21
▪ Balanço Patrimonial Consolidado	22
▪ Teleconferência	23
▪ Contato RI	23
▪ Sobre a PDG Realty	23



## DESTAQUES & EVENTOS RECENTES

### Intensificação da Joint Venture com a LN:

A PDG Realty iniciou tratativas com a LN Empreendimentos e Participações S.A. ("LN") – empresa com a qual já possui contrato de parceria - e seus controladores para intensificação das atividades nos segmentos de classe média e média alta na região sul do país. As partes pretendem formar uma joint venture através de uma holding que será detida 80% pela PDG e 20% pelos controladores da LN.

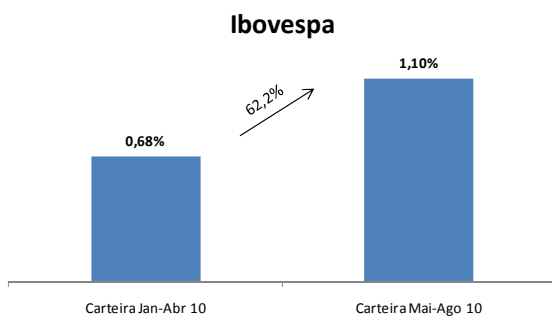
A LN é uma empresa de incorporação imobiliária atuante na região sul do país há 29 anos e atualmente a PDG já desenvolve diversos empreendimentos com a LN na cidade de Curitiba.

### Aumento na participação nos Principais Índices de Ações

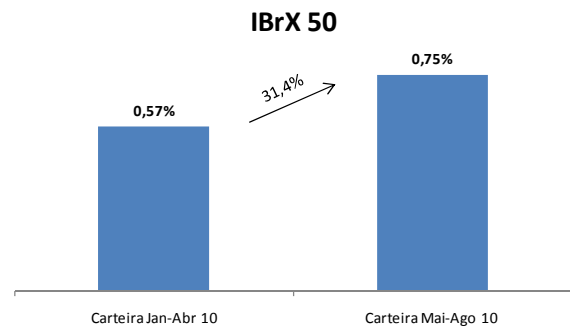
A BM&FBOVESPA divulgou no dia 3 de maio a carteira teórica do Índice Bovespa que vai vigorar de maio a agosto de 2010, com base no fechamento do pregão de 30 de abril de 2010. A Bolsa também divulgou as últimas prévias dos demais índices calculados.

Abaixo apresentamos o aumento da participação da PDG no Ibovespa, IBrX-50 e no índice imobiliário (IMOB).

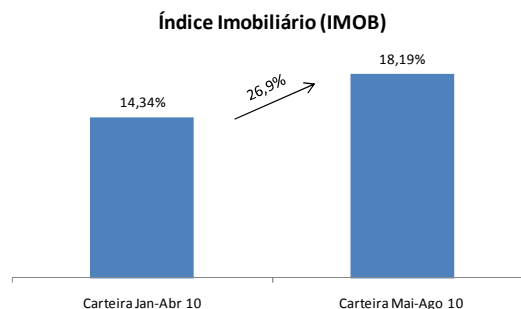
#### IBOVESPA:



#### IBrX-50:



#### IMOB:





## Crescimento na utilização do método construtivo JET CASA

Em decorrência da intensificação da construção de projetos com implantação horizontal voltados para o segmento econômico, no ano de 2010 planejamos construir aproximadamente 10 mil unidades utilizando o sistema construtivo de pré moldados Jet Casa, contra 2,5 mil unidades construídas em 2009.

A empresa é uma antiga fornecedora da Goldfarb e celebrou acordo para integrar o portfólio de investidas PDG. A tecnologia da Jet Casa já gera diversos benefícios para a companhia, notadamente: maior controle de qualidade, economia no custo de obra, redução do ciclo de obra, ganho de escala e menor dependência de mão de obra qualificada.

- Pista de fabricação dos painéis em obra da Jet Casa



- Pista de fabricação dos painéis em obra da Jet casa





- Sequência de montagem dos painéis:



- Sequência de montagem dos painéis:



### **Aprovação da 4ª emissão de Debêntures não conversíveis**

Foi aprovada em assembléia geral realizada em 29 de abril de 2010 a emissão de debêntures pela PDG no valor de R\$600 milhões. Referida emissão possui prazo de 5 anos, com pagamento de juros semestrais e principal com carência de 3 anos. As debêntures renderão juros entre 8% e 10%, acrescidos de TR. Vale ressaltar que esta debênture possui o mesmo perfil da 3ª debênture emitida pela companhia, dado que os recursos serão utilizados no financiamento de terrenos, obras e despesas de incorporação de projetos residenciais.

### **Eleição do Conselho de Administração**

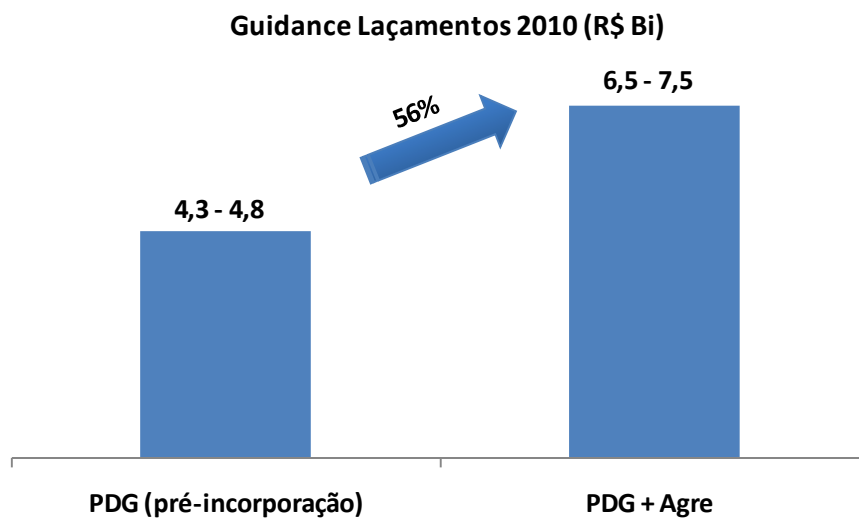
Foram eleitos na assembléia geral realizada em 29 de abril de 2010 os novos membros do Conselho de Administração da Companhia, os senhores Alexandre Gonçalves Silva e Paulo Nunes Guedes. Eles se juntam aos demais membros que foram reeleitos, Srs. Gilberto Sayão da Silva, Alessandro Monteiro Morgado Horta, Antonio Carlos Canto Porto Filho, Dionísio Dias Carneiro Netto, José Antonio Tornaghi Grabowsy e Michel Wurman.



## PDG REALTY compra a AGRE

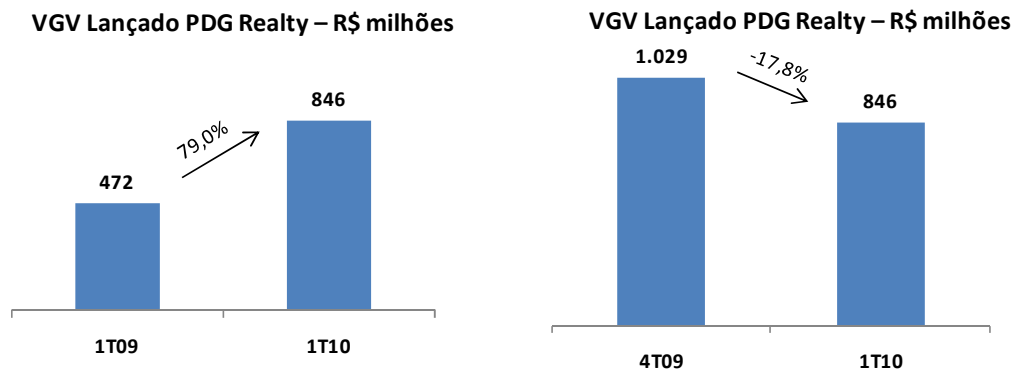
Na última segunda feira, dia 03 de Maio, celebramos o Protocolo e Justificação de Incorporação de Ações da AGRE, com o intuito de tornar a empresa uma subsidiária integral da PDG. Após a aprovação da Incorporação pelas Assembléias Gerais da PDG e da Agre, a PDG irá emitir 148.500.001 novas ações ordinárias atribuindo aos acionistas da AGRE 0,495 dessa nova ação ordinária para cada ação ordinária da AGRE. Com essa incorporação criamos a maior empresa do setor imobiliário, com relevância em todas as regiões do país e em todas as faixas de renda.

Segue abaixo o novo guidance após aprovação da incorporação:



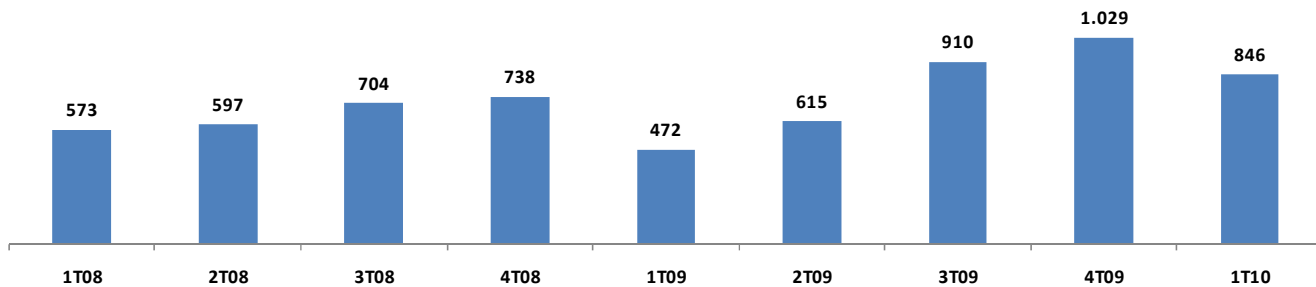
## DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

- O VGV lançado atingiu R\$846 milhões (VGV total de R\$934 milhões), distribuídos em 33 projetos.
- Em função do período de Carnaval, 67% dos lançamentos do trimestre foram concentrados no mês de Março.

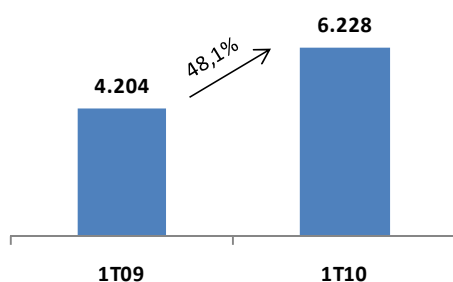




**VGV Lançado PDG Realty – R\$ milhões**

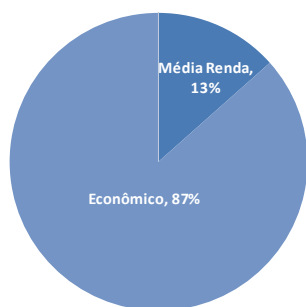


**Unidades Lançadas**

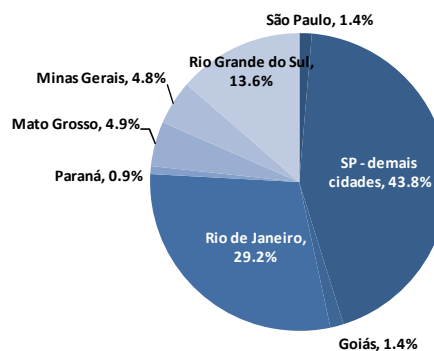


Abaixo demonstramos a segmentação de renda e a quebra geográfica dos lançamentos do 1T10:

**Segmentação - VGV pro rata Lançamentos 1T10**



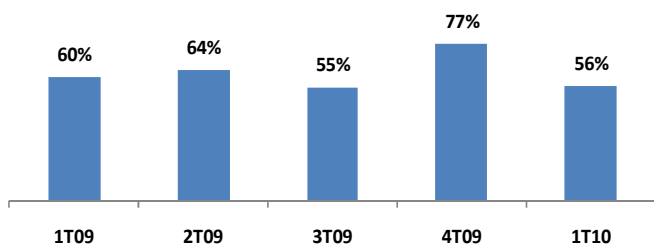
**Distribuição Geográfica - VGV pro rata Lançamentos 1T10**



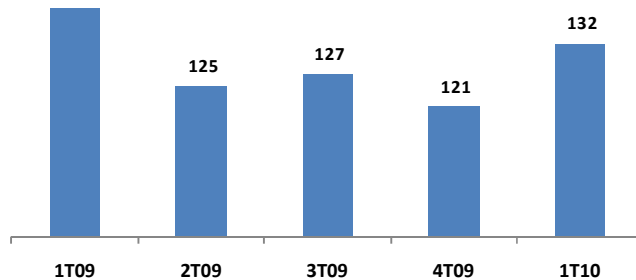
### Detalhamento do Segmento Econômico e MCMV

O gráfico a esquerda demonstra a participação das unidades abaixo de R\$130 mil (elegíveis ao programa "Minha Casa Minha Vida") nos lançamentos econômicos (unidades até R\$250 mil) da PDG Realty, e o da direita o histórico de preço médio das unidades econômicas:

**Unidades abaixo de R\$ 130 mil nos lançamentos econômicos da PDG Realty (em % de unidades)**



**Preço Médio de Lançamento das Unidades Econômicas - R\$ mil**

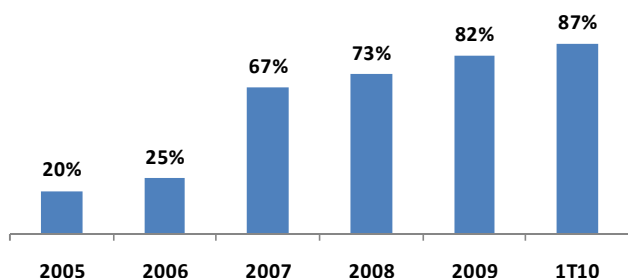




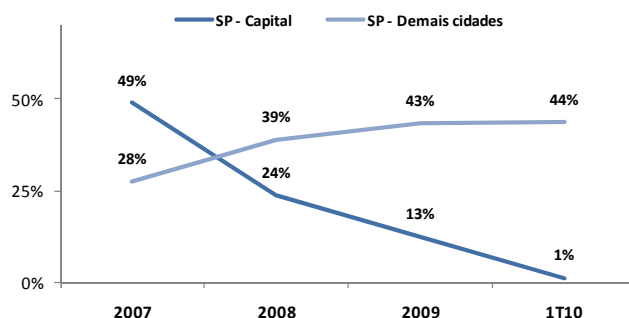


O gráfico abaixo demonstra o histórico da participação dos lançamentos econômicos no total de lançamentos por VGV e a participação das cidades do interior do estado de São Paulo contra a participação da cidade de São Paulo nos lançamentos totais da PDG Realty:

Participação do Segmento Econômico nos Lançamentos PDG Realty



Participação SP Capital x Interior nos lançamentos PDG Realty



Abaixo podemos visualizar alguns dos projetos lançados e que foram destaques no 1T10:



**Residencial Porto das Pedras- 2ª fase**

Empresa	Goldfarb
Localização	Várzea Grande/MT
Lançamento	Janeiro/2010
VGV total	R\$ 47 mm
Unidades	475
% Vendas	96%



**Sky**

Empresa	LN
Localização	Curitiba/PR
Lançamento	Março/2010
VGV total	R\$ 50 mm
Unidades	234
% Vendas	100%



### Spazio Ouro Verde – Cond. 7,8 e 9

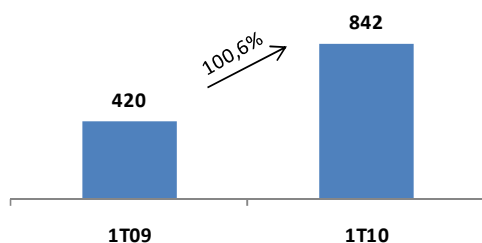
<b>Empresa</b>	Goldfarb
<b>Localização</b>	Campinas/SP
<b> Lançamento</b>	Janeiro/2010
<b> VGV total</b>	R\$ 17,4 mm
<b> Unidades</b>	196
<b> % Vendas</b>	100%

## DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E ESTOQUE

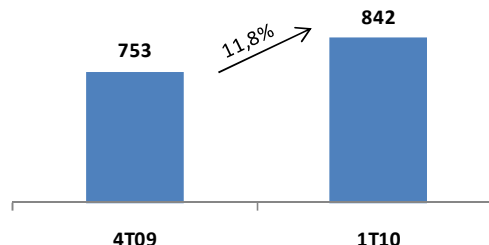
### Vendas

- As vendas contratadas alcançaram R\$842 milhões no 1T10, (representando um crescimento de 101% em relação ao 1T09 e 12% em relação ao 4T09), com vendas contratadas totais de R\$922 milhões;
- VSO do trimestre atingiu 31%;
- Das Vendas Contratadas do 1T10, R\$222,3 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$619,3 milhões referentes a vendas de lançamentos de trimestres anteriores.

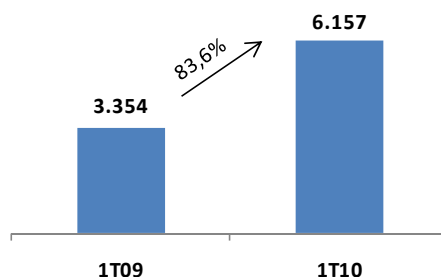
Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões



Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões

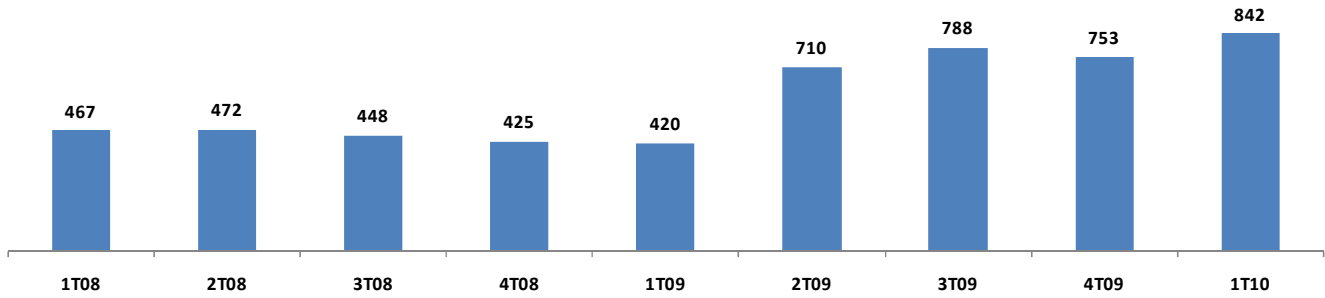


Unidades Vendidas

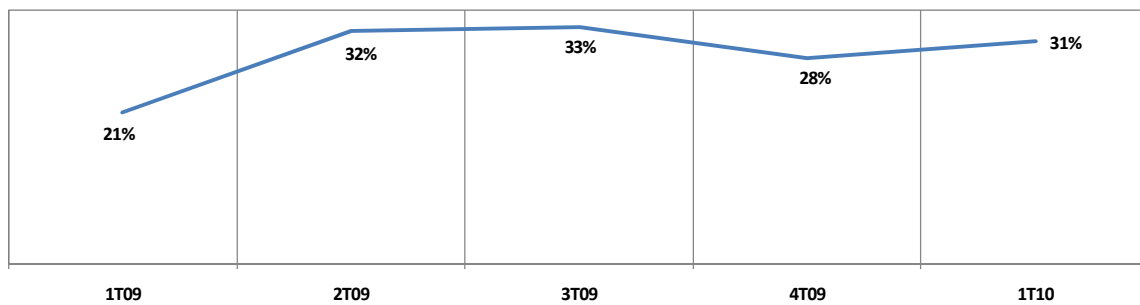




Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões



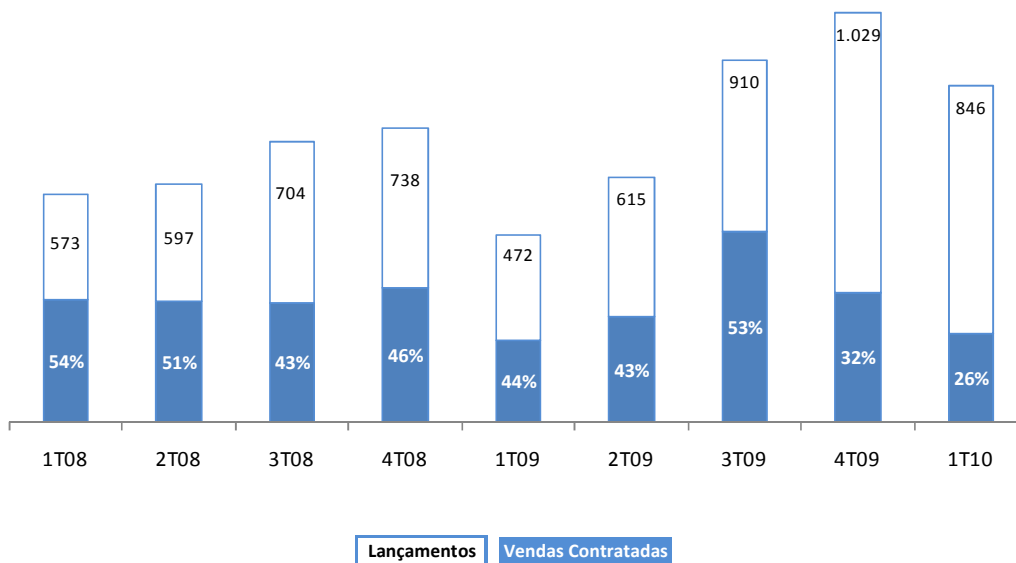
Vendas Sobre Oferta (VSO) - %



Os gráficos abaixo demonstram a evolução da velocidade de vendas dos projetos lançados alcançada dentro do trimestre de lançamento e a evolução da participação de vendas de trimestres anteriores dentro do valor total de vendas contratadas.

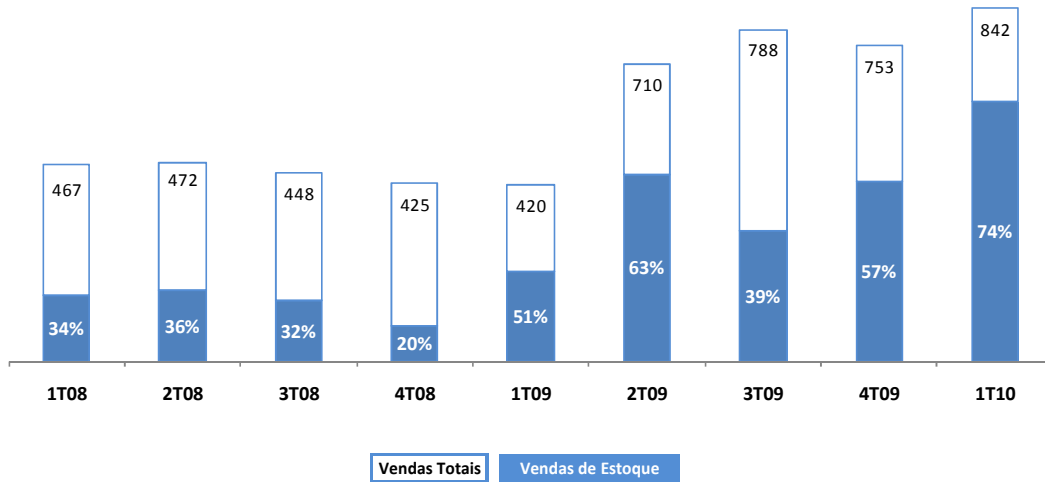
Podemos perceber que tivemos 26% dos lançamentos vendidos no primeiro trimestre de 2010 dado que tivemos uma concentração de 61% no mês de Março em função da sazonalidade do período de carnaval.

Vendas Contratadas de Lançamentos do Trimestre (%) / VGV *pro rata* lançado (R\$ mm)



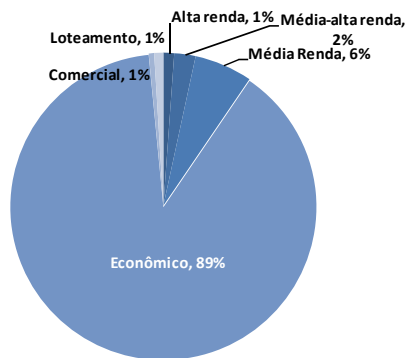


Vendas Contratadas de Estoque (%) / Vendas Contratadas (R\$ mm)

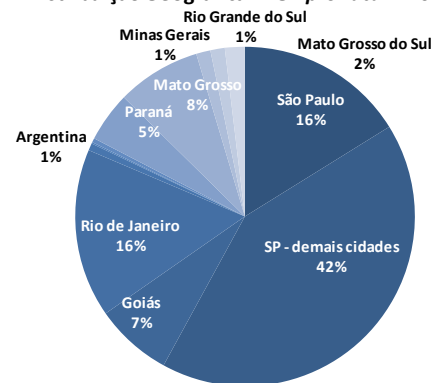


Abaixo demonstramos a quebra por segmentação de renda e geográfica das vendas do 1T10:

Segmentação - VGV *pro rata* Vendas 1T10



Distribuição Geográfica - VGV *pro rata* 1T10





A tabela abaixo demonstra o histórico de lançamentos da PDG Realty 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>5,851</b>	<b>5,694</b>	<b>97%</b>	<b>2%</b>
<b>2007</b>	<b>12,820</b>	<b>12,190</b>	<b>95%</b>	<b>5%</b>
1T2007	1,591	1,535	96%	0%
2T2007	2,641	2,508	95%	1%
3T2007	4,759	4,695	99%	0%
4T2007	3,829	3,452	90%	3%
<b>2008</b>	<b>18,200</b>	<b>15,381</b>	<b>85%</b>	<b>25%</b>
1T2008	4,006	3,764	94%	3%
2T2008	4,521	3,698	82%	7%
3T2008	4,816	3,708	77%	7%
4T2008	4,857	4,211	87%	8%
<b>2009</b>	<b>25,591</b>	<b>19,762</b>	<b>77%</b>	<b>38%</b>
1T2009	4,204	3,932	94%	3%
2T2009	4,699	4,580	97%	1%
3T2009	7,499	6,050	81%	10%
4T2009	9,189	5,200	57%	24%
<b>2010</b>	<b>6,228</b>	<b>1,857</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
1T2010	6,228	1,857	30%	30%
<b>Total</b>	<b>68,690</b>	<b>54,884</b>	<b>80%</b>	

Podemos perceber que 80% de todas as unidades lançadas foram vendidas até o primeiro trimestre de 2010 e que, das unidades em estoque, aproximadamente 70% são referentes a unidades lançadas desde o primeiro trimestre de 2009.

Abaixo podemos analisar o cálculo da variação do estoque e do indicador vendas sobre oferta (VSO):

	1T08	2T08	3T08	4T08	1T09	2T09	3T09	4T09	1T10
Estoque a Valor de Mercado Inicial - R\$ milhões	579.4	685.3	810.3	1,066.1	1538,2 *	1,591.0	1,496.2	1,618.3	1,894.5
VGW Lançado PDG Realty - R\$ milhões	573.1	597.1	703.7	737.7	472.4	614.8	910.4	1,028.9	845.7
Vendas Contratadas PDG Realty - R\$ milhões	467.2	472.1	447.9	424.7	419.6	709.6	788.4	752.7	841.6
Vendas de lançamentos - R\$ milhões	309.8	304.3	302.9	340.1	206.8	264.8	479.1	325.2	222.3
Vendas de estoque - R\$ milhões	157.4	167.8	144.9	84.6	212.7	444.8	309.3	427.4	619.3
Estoque Final - R\$ milhões	685.3	810.3	1,066.1	1,379.1	1,591.0	1,496.2	1,618.3	1,894.5	1,898.6
Vendas Sobre Oferta (VSO) - %	<b>41%</b>	<b>37%</b>	<b>30%</b>	<b>24%</b>	<b>21%</b>	<b>32%</b>	<b>33%</b>	<b>28%</b>	<b>31%</b>
Unidades Vendidas / Unidades Lançadas	<b>56%</b>	<b>56%</b>	<b>48%</b>	<b>50%</b>	<b>49%</b>	<b>45%</b>	<b>53%</b>	<b>35%</b>	<b>30%</b>
Vendas de Lançamentos / Vendas totais	<b>66%</b>	<b>64%</b>	<b>68%</b>	<b>80%</b>	<b>49%</b>	<b>37%</b>	<b>61%</b>	<b>43%</b>	<b>26%</b>
Vendas de Estoque / Vendas totais	<b>34%</b>	<b>36%</b>	<b>32%</b>	<b>20%</b>	<b>51%</b>	<b>63%</b>	<b>39%</b>	<b>57%</b>	<b>74%</b>

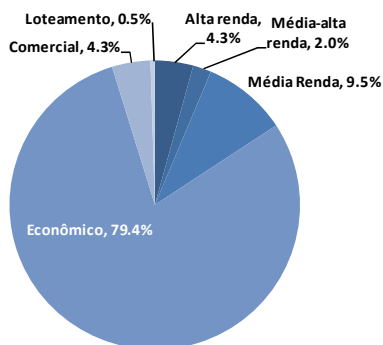
(\*) Aumento do estoque considerando Goldfarb e CHL em 100%



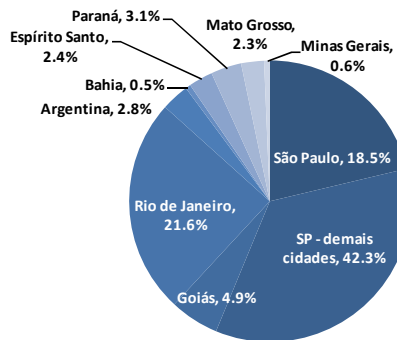
## Estoque a Valor de Mercado

Abaixo apresentamos a abertura do nosso estoque a valor de mercado que totalizava R\$1.9 bilhão ao final do 1T10:

Segmentação - VGV *pro rata* Estoque 1T10



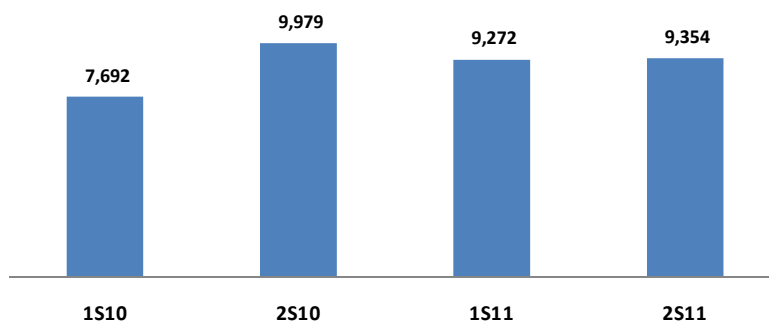
Distribuição Geográfica - VGV *pro rata* Estoque 1T10



## CRONOGRAMA DE ENTREGA DE UNIDADES

Abaixo demonstramos o cronograma esperado de entregas futuras até 2011:

Cronograma de Entrega de Unidades

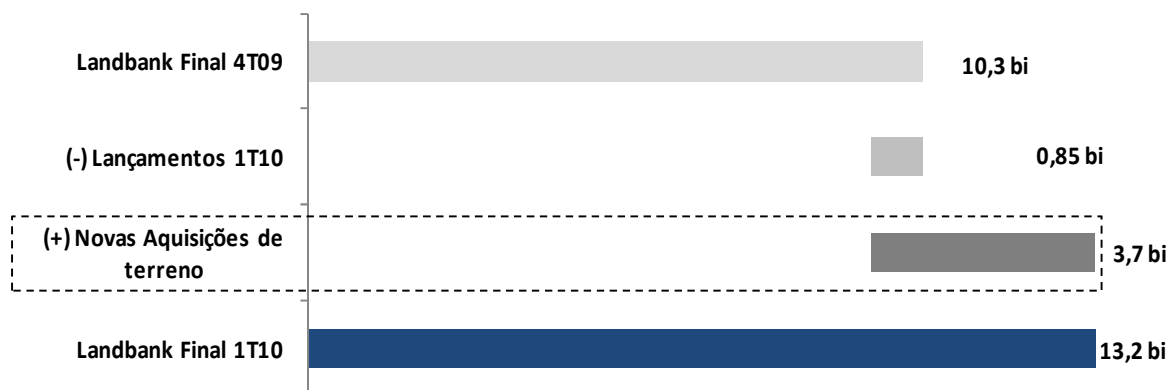


## LANDBANK

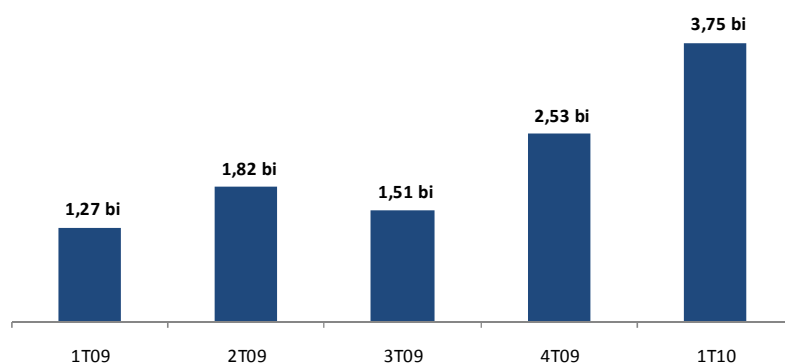
O landbank *pro rata* PDG Realty alcança R\$13,2 bilhões distribuídos em 329 projetos, representando um crescimento de 28% em relação ao 4T09.



O gráfico abaixo demonstra que conseguimos comprar aproximadamente R\$3,75 bilhões de landbank no primeiro trimestre de 2010.



Aquisições de Landbank em VGV PDG (R\$)



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

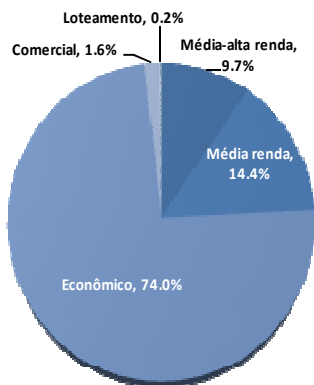
Ressaltamos a grande concentração das unidades abaixo de R\$ 130 mil que representam aproximadamente 51% do landbank total.

Faixa de Preço	Nº unidades	%	VGV PDG (R\$ mm)	%	VGV (R\$ mm)	%	Unidade Média (R\$)	Principal Fonte de Financiamento
até R\$ 100 mil	21,857	24%	2,025	16%	2,064	13%	94,440	Minha Casa Minha Vida
de R\$ 100 mil até R\$ 130 mil	33,613	36%	3,362	26%	3,749	24%	111,538	
de R\$ 130 mil até R\$ 250 mil	26,986	29%	4,287	34%	4,562	30%	169,040	SFH
de R\$ 250 mil até R\$ 500 mil	7,092	8%	1,872	15%	2,399	16%	338,257	SFH
Acima de R\$ 500 mil	3,400	4%	1,197	9%	2,571	17%	756,044	Taxas de mercado
<b>Total</b>	<b>92,948</b>		<b>12,743</b>		<b>15,344</b>			

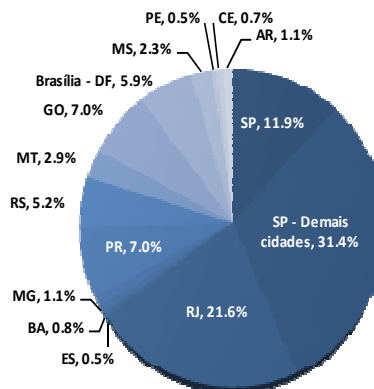


Abaixo podemos visualizar a quebra do landbank por segmentação e por geografia ao final do 1T10

Segmentação Landbank - VGV pro rata PDG Realty

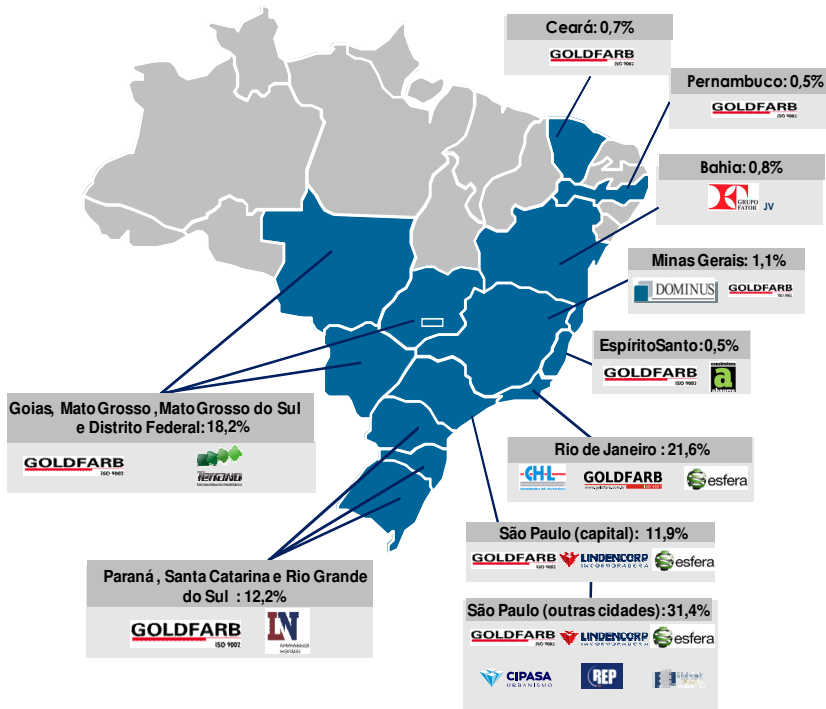
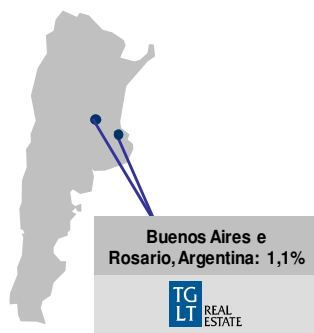


Distribuição Geográfica Landbank - VGV pro rata PDG Realty



A presença geográfica do landbank da PDG Realty abrange hoje 13 estados e 72 cidades, além do Distrito Federal e Argentina, conforme o gráfico abaixo (distribuição do VGV no landbank PDG Realty):

Evolução Landbank	2007	2008	2009	1T10
São Paulo (outras cidades)	47%	47%	33%	31%
Rio de Janeiro	20%	18%	14%	22%
Centro Oeste	0%	9%	21%	18%
São Paulo	19%	12%	13%	12%
Sul	3%	3%	9%	12%
ES e MG	9%	6%	7%	2%
NE	2%	1%	1%	2%
Argentina	0%	4%	3%	1%
<b>Total (R\$ bilhões)</b>	<b>5.7</b>	<b>6.2</b>	<b>10.3</b>	<b>13.2</b>



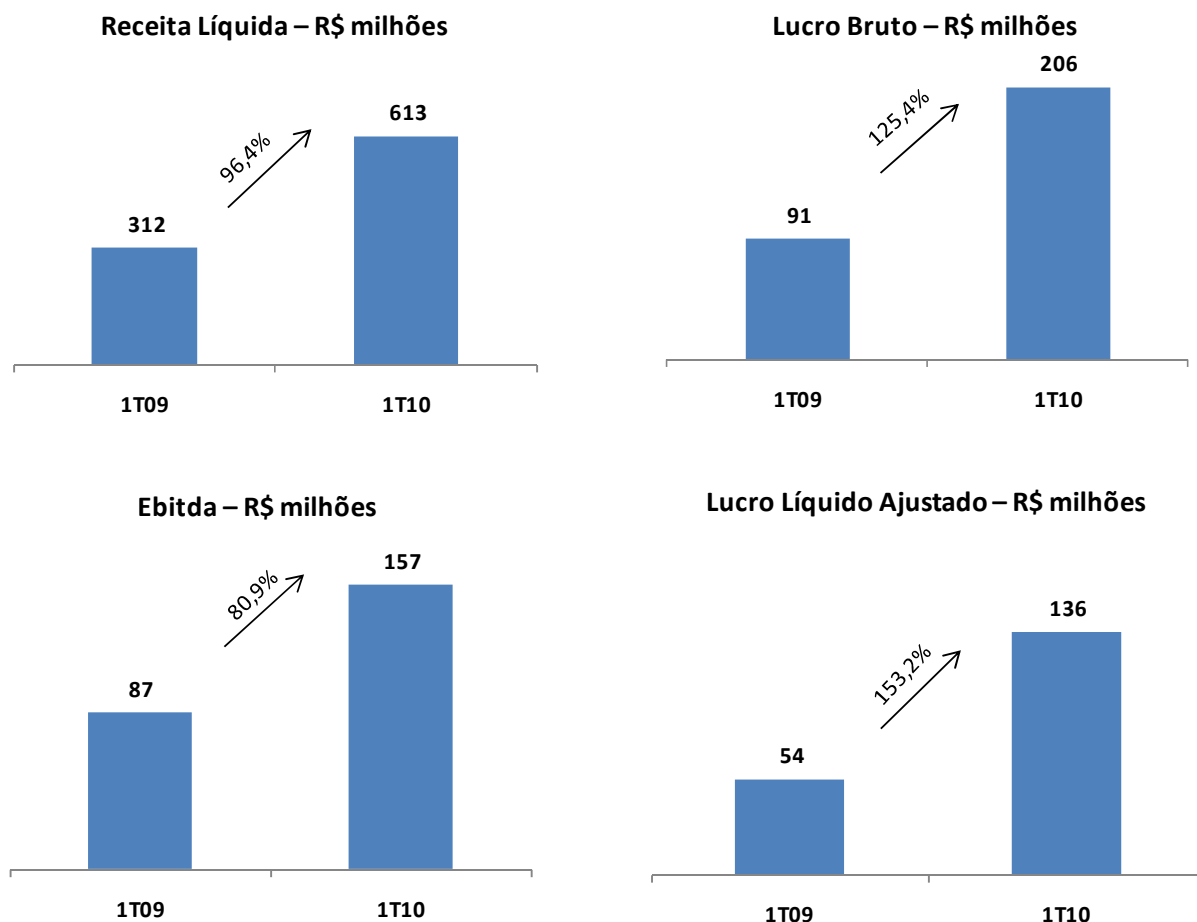




## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

### Principais Indicadores Financeiros

Abaixo demonstramos a evolução dos principais indicadores financeiros do 1T10 em relação ao 1T09:



### Receita Líquida

A receita líquida no 1T10 foi de R\$ 613,2 milhões, contra R\$ 312,3 milhões em 1T09, representando uma variação de 96%.

Abaixo apresentamos a abertura de nossa receita líquida por ano de lançamento e por faixa de renda

Ano	Receita Líquida	Segmento	Receita Líquida
2003 - 2006	1,5%	econômico	79,4%
2007	14,7%	média renda	9,6%
2008	57,5%	média-alta renda	3,9%
2009	18,7%	alta-renda	1,0%
2010	7,6%	comercial	6,1%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>Total</b>	<b>100,0%</b>



## Lucro Bruto

O lucro bruto do 1T10 totalizou R\$ 205,9 milhões, apresentando 125% de evolução quando comparamos o mesmo com o 1T09, o qual totalizou R\$ 91,4 milhões.

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

	1T10	1T09
Receita Líquida	613.204	312.268
CMV	(407.287)	(220.929)
Lucro bruto	205.917	91.339
(+) Juros capitalizados	26.959	19.057
Lucro Bruto Ajustado	232.876	110.396
<i>Margem Bruta</i>	33,6%	29,3%
<i>Margem Bruta Ajustada</i>	38,0%	35,4%

## 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:

	1T10	1T09
Despesas com vendas	35.692	18.734
Despesas com G&A (1)	27.103	19.345
<b>Despesas com vendas + G&amp;A</b>	<b>62.795</b>	<b>38.079</b>
Despesas com vendas / lançamentos	4,2%	4,0%
Despesas com G&A / lançamentos	3,2%	4,1%
<b>Despesas com vendas + G&amp;A / lançamentos</b>	<b>7,4%</b>	<b>8,1%</b>
Despesas com vendas / vendas contratadas	4,2%	4,5%
Despesas com G&A / vendas contratadas	3,2%	4,6%
<b>Despesas com vendas + G&amp;A / vendas contratadas</b>	<b>7,5%</b>	<b>9,1%</b>
Despesas com vendas / receita bruta	5,6%	5,8%
Despesas com G&A / receita bruta	4,3%	6,0%
<b>Despesas com vendas + G&amp;A / receita bruta</b>	<b>9,9%</b>	<b>11,8%</b>

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

## Resultado Financeiro

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

Pós 11.638	1T10	1T09	4T09
Receitas financeiras	35,924	6,627	37,394
Despesas Financeiras	(5,322)	(6,917)	(5,577)
Total	30,602	(290)	31,817

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

Resultado de Exercícios Futuros (R\$ mm)	1T10	1T09	4T09
Receita de vendas a apropriar	2.143,43	1.736,16	2.029,37
Custo de vendas a apropriar	(1.288,48)	(1.074,49)	(1.233,67)
Total	854,95	661,67	795,69
<b>Margem REF</b>	<b>39,9%</b>	<b>38,1%</b>	<b>39,2%</b>

Cronograma apropriação REF	2010	2011	2012
	52%	40%	8%



## Balanco Patrimonial

### Estoque de Imóveis a Comercializar

Abertura do estoque (R\$mil):

	1T10	1T09
Imóveis em construção	619,176	481,423
Imóveis concluídos	131,362	59,301
Terrenos para futuras incorporações	858,650	524,315
Total	1,609,188	1,065,039

### Contas a Receber

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

	1T10	1T09
Contas a receber	2,806,488	1,449,138
Receita REF	2,143,431	1,736,160
Total	4,949,919	3,185,298



## Endividamento

Abaixo demonstramos o perfil do endividamento da empresa ao final do 1T10 (em R\$mil).

### Debêntures - 1ª Emissão

Saldo atual:	255,514
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	0.90%
Banco Coordenador:	Bradesco BBI
Duration:	34 meses
Coupon:	Semestral (Jan/Jul)
<b>Principal em 4 parcelas anuais a partir de jul/11</b>	

### Debêntures - 3ª Emissão

Saldo atual:	299,066
Indexador:	TR
Juros ao ano:	10.45%
Banco Coordenador:	Itau BBA
Duration:	42 meses
Coupon:	Semestral (set/mar)
<b>Principal em 5 parcelas semestrais a partir de set/12</b>	

### Consolidado por Credor

<b>Total:</b>	<b>1,575,658</b>
Debêntures	35.3%
Itaú Unibanco	19.4%
Santander	12.0%
Bradesco	11.9%
Votorantim	9.3%
Outros	12.1%

### Capital de Giro

Saldo atual:	301,633
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	2.14%
Credor:	Diversos
Duration:	14 meses

### SFH

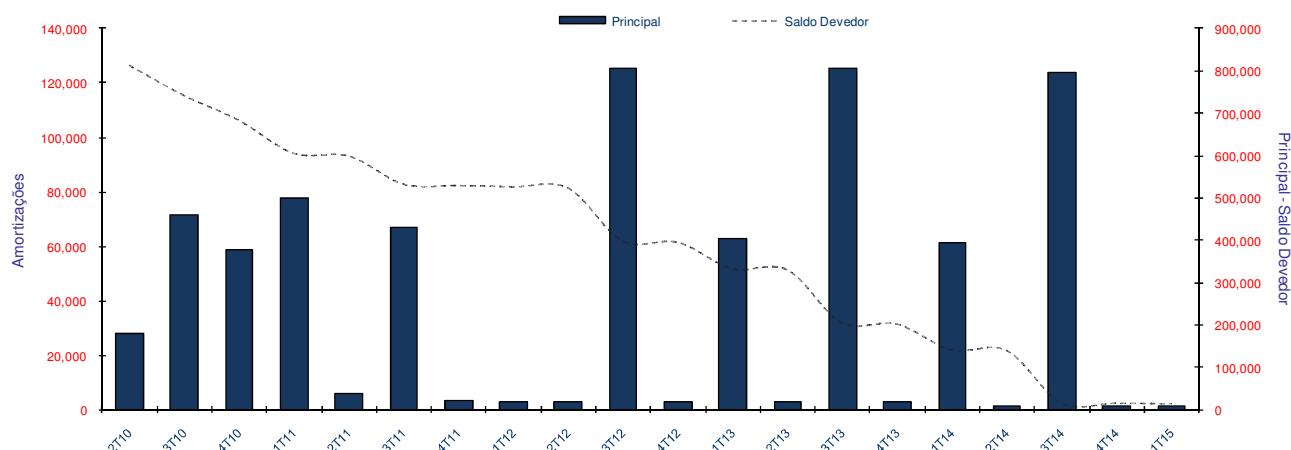
Saldo atual:	719,445
Indexador:	TR
Juros médios ao ano:	10.72%
Credor:	Diversos
Duration:	11 meses

### Consolidado por Índice

<b>Total:</b>	<b>1,575,658</b>
% do CDI	35.36%
TR	64.64%
<b>Duration:</b>	<b>22 meses</b>

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

Dívida (exclui SFH e parcerias em projetos - já contemplados no fluxo das SPE's) - cronograma pós 1T10 e saldo devedor no fim do período (R\$mil)



A tabela a seguir mostra os índices de endividamento da empresa ao final do 1T10:

Liquidez (R\$ mil)	1T10
Disponibilidade e aplicações	879.917
Endividamento	(1.575.658)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>695.741</b>
Patrimônio Líquido	3.085.095
<b>Dívida / PL</b>	<b>51,1%</b>
<b>Dívida Líquida / PL</b>	<b>22,6%</b>



**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS**  
Trimestres findos em 31 de Março de 2009 e 2010 (PÓS 11.638)

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)**

	<b>1T10</b>	<b>1T09</b>	<b>Var. %</b>
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	635.133	322.224	97%
Outras receitas operacionais	4.645	3.687	26%
(-) Impostos sobre as vendas	(26.574)	(13.643)	95%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>613.204</b>	<b>312.268</b>	<b>96%</b>
Custo das unidades vendidas	(407.287)	(220.929)	84%
<b>Lucro bruto</b>	<b>205.917</b>	<b>91.339</b>	<b>125%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>33,6%</b>	<b>29,3%</b>	<b>4%</b>
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(35.692)	(18.734)	91%
Gerais e administrativas	(37.653)	(22.314)	69%
Tributárias	(1.523)	(967)	57%
Financeiras	30.602	(290)	-10652%
Depreciação	(1.399)	(911)	54%
Outras	(11.721)	15.306	-177%
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(57.386)</b>	<b>(27.910)</b>	<b>106%</b>
<b>Lucro antes do I.R. e C.S.</b>	<b>148.530</b>	<b>63.429</b>	<b>134%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(19.764)	(9.840)	101%
<b>Lucro antes da participação dos minoritários</b>	<b>128.766</b>	<b>53.589</b>	<b>140%</b>
Participação dos minoritários	(3.179)	(2.793)	14%
<b>Lucro Líquido do período</b>	<b>125.587</b>	<b>50.796</b>	<b>147%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>20,5%</b>	<b>16,3%</b>	<b>4%</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado (1)</b>	<b>136.137</b>	<b>53.765</b>	<b>153%</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>22,2%</b>	<b>17,2%</b>	<b>5%</b>

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

**EBITDA**

	<b>1T10</b>	<b>1T09</b>	<b>Var. %</b>
Lucro antes dos impostos	148.530	63.429	
(-/+ ) Receita / Despesa Financeira	(30.602)	290	
(+) Depreciação / Amortização	1.399	911	
(+) Despesa com Plano de opção de ações	10.550	2.969	
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	26.959	19.057	
<b>EBITDA</b>	<b>156.837</b>	<b>86.656</b>	<b>81%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>25,6%</b>	<b>27,8%</b>	<b>-2%</b>



## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

### Trimestres findos em 31 de Março de 2009 e 2010

ATIVO (R\$ '000)	1T10	1T09	Var.
Disponibilidades e aplicações financeiras	878.294	187.053	370%
Contas a receber	1.134.805	731.477	55%
Estoques de imóveis a comercializar	1.251.220	781.371	60%
Despesas a apropriar	32.861	19.926	65%
Adiantamentos a fornecedores	37.825	33.599	13%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	39.213	49.443	-21%
Impostos a recuperar	23.038	20.705	11%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	20.003	1.956	923%
Partes relacionadas	13.207	-	-
Direitos creditórios adquiridos	23.367	-	-
Outros	22.875	57.849	-60%
<b>Circulante</b>	<b>3.476.708</b>	<b>1.883.379</b>	<b>85%</b>
Disponibilidades e aplicações financeiras	1.623	-	-
Contas a receber	1.671.683	717.661	133%
Debêntures	39.817	50.197	-21%
Estoques de imóveis a comercializar	357.968	283.668	26%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	51.857	40.559	28%
Créditos com pessoas ligadas	-	39.628	-100%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	60.586	-100%
Direitos creditórios adquiridos	68.544	-	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	26.741	-	-
Partes Relacionadas	76.348	-	-
Dividendos a Receber	2.541	-	-
Outros	32.259	26.488	22%
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>2.329.381</b>	<b>1.218.787</b>	<b>91%</b>
Intangível	196.626	174.980	12%
Imobilizado	85.622	68.730	25%
Investimentos	120.712	134.502	-10%
<b>Permanente</b>	<b>402.959</b>	<b>378.212</b>	<b>7%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>6.209.048</b>	<b>3.480.378</b>	<b>78%</b>
<b>PASSIVO (R\$ '000)</b>	<b>1T10</b>	<b>1T09</b>	<b>Var.</b>
Empréstimos e financiamentos	676.116	330.741	104%
Fornecedores	151.950	56.135	171%
Obrigações por aquisição de imóveis	447.242	227.132	97%
Obrigações fiscais e trabalhistas	37.358	22.635	65%
Coobrigação na Cessão de Recebíveis	20.124	-	-
Obrigações por Emissão de CRI	16.171	-	-
Imposto de renda e contribuição social	8.532	-	-
Obrigações tributárias diferidas	74.128	55.828	33%
Partes Relacionadas	17.652	-	-
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	23.517	-	-
Adiantamentos de clientes	144.897	72.588	100%
Dividendos a pagar	80.306	48.260	66%
Outras obrigações	26.339	44.291	-41%
<b>Circulante</b>	<b>1.724.332</b>	<b>857.610</b>	<b>101%</b>
Empréstimos e financiamentos	344.962	390.757	-12%
Debêntures	554.580	255.314	117%
Fornecedores	13.625	-	-
Obrigações por emissão de CRI	78.851	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	132.828	70.066	90%
Obrigações fiscais e trabalhistas	1.112	735	51%
Tributos Parcelados	3.610	8.429	-57%
Obrigações tributárias diferidas	118.113	52.443	125%
Coobrigação na cessão de recebíveis	72.231	-	-
Provisão para contingências	3.212	4.607	-30%
Partes Relacionadas	8.958	96.972	-91%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	930	3.581	-74%
Adiantamentos de clientes	14.630	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.062	25.288	-72%
Outras obrigações	23.113	16.939	36%
<b>Exigível de longo prazo</b>	<b>1.377.818</b>	<b>925.131</b>	<b>49%</b>
<b>Participação dos minoritários</b>	<b>21.802</b>	<b>102.292</b>	<b>-79%</b>
Capital social	2.401.040	1.309.346	83%
Reserva legal	-	13.716	-100%
Reserva de capital	154.115	76.602	101%
Ajuste de avaliação patrimonial	(6.125)	6.669	-192%
Ações em tesouraria	-	(5.468)	-100%
Reserva de Lucros	536.065	194.480	176%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>3.085.095</b>	<b>1.595.345</b>	<b>93%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>6.209.048</b>	<b>3.480.378</b>	<b>78%</b>



## TELECONFERÊNCIA

**07 de Maio de 2010**

### Português

Horário: 09h00 (horário de Brasília)  
08h00 (horário de Nova York)  
Telefone: +55 (11) 4688-6361  
Código: PDG Realty  
Replay: +55 (11) 4688-6312  
Senha: 46731

### Inglês

Horário: 11h00 (horário de Brasília)  
10h00 (horário de Nova York)  
Telefone: +55 (11) 4688-6361  
Código: PDG Realty  
Replay: +55 (11) 4688-6312  
Senha: 46732

**Webcast ao vivo pela Internet:**

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

## CONTATO RI

### Michel Wurman

Diretor Vice-Presidente Financeiro e RI

### Gustavo Janer

Gerente de RI

### Julia Martins

Analista Financeira e de RI

**ri@pdgrealty.com.br**

Tel.: (0xx21) 3504-3800

Fax: (0xx21) 3504-3849

## SOBRE A PDG REALTY S/A

A PDG Realty é uma companhia de investimentos com foco no mercado imobiliário listada no Novo Mercado da Bovespa (PDGR3). A estratégia da Companhia é focada no crescimento simultâneo em diversas regiões e nos vários segmentos de renda, principalmente no segmento econômico, otimizando sua capilaridade e capacidade de lançamento de empreendimentos imobiliários. Enquanto companhia de investimentos, buscamos maximizar o valor das companhias investidas por meio de Investimentos de Portfolio, com foco em excelência na gestão e administração eficiente dos ativos e recursos disponíveis.

Nossos projetos imobiliários incluem empreendimentos residenciais para diversas classes, desde o segmento Econômico até a Alta renda, desenvolvimento de loteamentos residenciais e investimentos em empreendimentos comerciais com foco em geração de renda, por meio de locação.

A empresa começou os seus investimentos nas duas principais capitais do país, São Paulo e Rio de Janeiro, e hoje está presente em diversos estados como Bahia, Espírito Santo, Paraná, Minas Gerais, Goiás e Santa Catarina. Além da diversificação geográfica, a PDG Realty iniciou sua expansão internacional na América Latina com projetos na Argentina.

A administração da PDG Realty é composta por profissionais com ampla experiência no setor imobiliário, investimentos de private equity, operações estruturadas e finanças corporativas. A equipe segue uma cultura diferenciada de gestão, possuindo um conjunto de habilidades e conhecimentos complementares e uma profunda compreensão do mercado imobiliário.