



## PDG REALTY ALCANÇA LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO DE R\$262 MILHÕES NO 3T10 COM MARGEM LÍQUIDA AJUSTADA DE 17% E ROE ANUALIZADO DE 19%

### GUIDANCE DE LANÇAMENTOS PARA 2011: R\$9,0 – R\$10,0 BILHÕES

**Rio de Janeiro, 16 de Novembro de 2010** – A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - PDGR3 - divulga seus resultados do 3º trimestre de 2010 (3T10). 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 3T10 &amp; 9M10 *</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ VENDAS CONTRATADAS LÍQUIDAS PRO RATA PDG REALTY DE R\$1,852 BILHÃO NO 3T10, COM R\$4,764 BILHÕES ACUMULADOS NOS 9M10;</li><li>✓ LANÇAMENTOS PRO RATA ALCANÇARAM R\$2,040 BILHÕES NO 3T10, COM R\$4,895 BILHÕES ACUMULADOS NOS 9M10;</li><li>✓ VSO DO TRIMESTRE ATINGIU 33%;</li><li>✓ 70% DO PONTO MÉDIO DO GUIDANCE DE LANÇAMENTOS PARA O ANO DE 2010 JÁ FOI ATINGIDO ATÉ O FECHAMENTO DO 3T10;</li><li>✓ LANÇAMENTOS DISTRIBUÍDOS EM 25 CIDADES E 9 ESTADOS NO 3T10, ABRANGENDO TODAS AS REGIÕES DO PAÍS;</li><li>✓ DAS UNIDADES LANÇADAS NO SEGMENTO ECONÔMICO, 63% ESTÃO ELEGÍVEIS AO PROGRAMA HABITACIONAL “MINHA CASA MINHA VIDA”.</li></ul>
<b>DESTAQUES FINANCEIROS DO 3T10 &amp; 9M10 *</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ RECEITA LÍQUIDA ATINGIU R\$1,553 BILHÃO NO 3T10, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 61% EM RELAÇÃO AO 3T09;</li><li>✓ EBITDA AJUSTADO ATINGIU R\$415 MILHÕES NO 3T10 COM 27% DE MARGEM, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 31% EM RELAÇÃO AO 3T09;</li><li>✓ LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ATINGIU R\$262 MILHÕES NO 3T10, COM MARGEM LÍQUIDA DE 17% E CRESCIMENTO DE 6% EM RELAÇÃO AO 3T09;</li><li>✓ ROE ANUALIZADO DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2010 ATINGIU 19%.</li></ul>
<b>DESTAQUES E EVENTOS RECENTES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ GUIDANCE DE LANÇAMENTOS PARA 2011: R\$9,0 BILHÕES – R\$10,0 BILHÕES;</li><li>✓ EMISSÃO DE 2 NOVOS CRIS NO MONTANTE DE R\$516 MILHÕES, TOTALIZANDO R\$891 MILHÕES DE EMISSÕES REALIZADAS PELA PDG SECURITIZADORA;</li><li>✓ REALIZAÇÃO DO SPLIT DE AÇÕES NA PROPORÇÃO DE 2:1;</li><li>✓ ABERTURA DE CAPITAL DA TGLT NA ARGENTINA, COM CAPTAÇÃO PRIMÁRIA DE US\$ 55,6 MILHÕES;</li><li>✓ ASSINATURA DE <i>TERM SHEET</i> COM A MARRIOT INTERNATIONAL PARA O DESENVOLVIMENTO DE ATÉ 50 EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS;</li><li>✓ PDG REALTY DESTAQUE DO INSTITUTIONAL INVESTOR AWARDS 2010.</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 foram auditados.



## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

	3T10	3T09*	Var (%)	9M10*	9M09*	Var (%)
<b>VGVLançado<sup>(1)</sup> – R\$ milhões</b>	2,769.4	1,618.0	71%	5,824.46	3,697.7	58%
<b>VGVLançado PDG Realty – R\$ milhões</b>	2,039.9	1,215.8	68%	4,895.38	2,721.7	80%
<b>Empreendimentos Lançados</b>	67	37	81%	160	99	62%
<b>Número de Unidades Lançadas<sup>(1)</sup></b>	14,509	8,088	79%	31,511	21,985	43%
<b>Vendas Contratadas – R\$ milhões<sup>(1)</sup></b>	2,155.2	1,620.9	33%	5,355.2	3,957.5	35%
<b>Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões</b>	1,852.1	1,250.6	48%	4,763.6	2,989.6	59%
<b>Número de Unidades Vendidas<sup>(1)</sup></b>	13,631	8,427	62%	30,849	20,243	52%
<b>Estoque a Valor de Mercado - R\$ milhões</b>	3,820.5	3,411.3	12%	3,820.5	3,411.3	12%
<b>Área Privativa Lançada TOTAL (m<sup>2</sup>)<sup>(1) (2)</sup></b>	879,757	607,962		1,937,806	1,429,783	
<b>Área Média (m<sup>2</sup>)<sup>(2)</sup></b>	61	92		62	74	
<b>Preço Médio (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>(2)</sup></b>	3.148	2.663		3.006	2.587	
<b>Receita Líquida - R\$ milhões</b>	1,552.8	967.1	61%	3,994.4	2,518.3	59%
<b>Lucro Bruto - R\$ milhões</b>	442.2	288.8	53%	1,250.1	760.4	64%
<b>Margem Bruta - %</b>	28.5%	29.9%		31.3%	30.2%	
<b>EBITDA Ajustado - R\$ milhões<sup>(3) (5)</sup></b>	414.8	316.1	31%	1,077.3	627.4	72%
<b>Margem EBITDA Ajustada- %</b>	26.7%	32.7%		27.0%	24.9%	
<b>Lucro Líquido Ajustado - R\$ milhões<sup>(4) (5)</sup></b>	261.6	247.4	6%	662.2	424.5	56%
<b>Margem Líquida Ajustada- %</b>	16.8%	25.6%		16.6%	16.9%	
<b>Lucro Líquido Ajustado/ PL médio últimos 12 m (ROE anualizado)</b>	18.9%	11.6%		16.0%	9.7%	

(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 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

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

(5) Ganho de capital de R\$ 100,8 mm reportado pela Agre no 3T09 decorrente da fusão com a Abyara e a Klabin Segall.

(\*) 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.

**ÍNDICE****Resultados 3T10****Página**

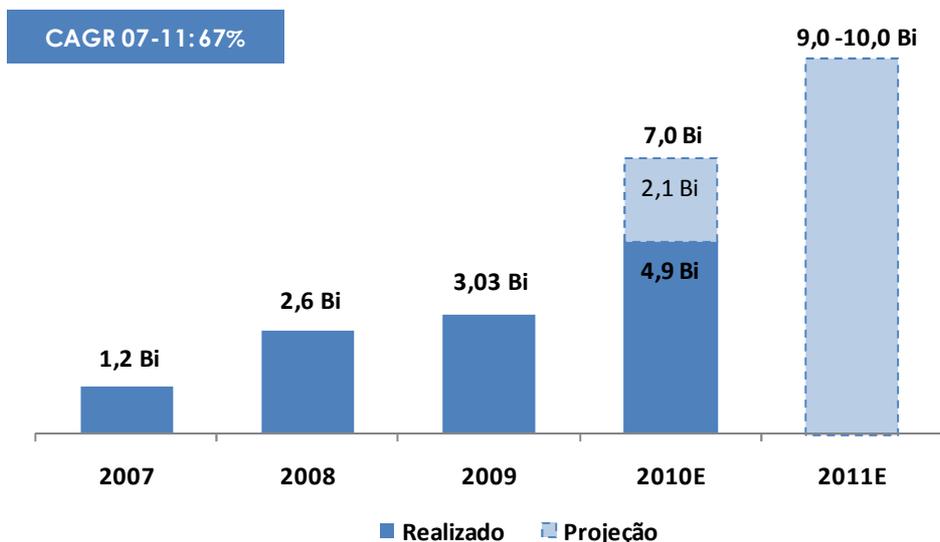
▪ Destaques e Eventos Recentes	4
▪ Guidance de lançamentos 2011	4
▪ Novas operações de Securitização de Recebíveis	4
▪ Desdobramento de Ações	5
▪ Abertura de Capital TGLT	5
▪ Assinatura de Term Sheet com a Marriot International	5
▪ A PDG Realty é destaque no Institutional Investor Awards 2010	5
▪ Desempenho Operacional - Lançamentos	6
▪ Desempenho Operacional - Vendas e Estoques	7
▪ Vendas	7
▪ Estoque a Valor de Mercado	10
▪ Cronograma de Entrega de Unidades	10
▪ Landbank	11
▪ Desempenho Econômico financeiro	12
▪ Principais Indicadores Financeiros	12
▪ Margem Bruta	13
▪ Despesas Gerais & Administrativas	13
▪ Resultado Financeiro	13
▪ Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)	14
▪ Balanço Patrimonial	14
▪ Estoque de Imóveis a Comercializar	14
▪ Contas a Receber	14
▪ Endividamento	15
▪ Demonstrações Financeiras	16
▪ DRE Trimestres findos em 30 de Setembro de 2009 e 2010	16
▪ DRE de 9 meses findos em 30 de Setembro de 2009 e 2010	17
▪ Balanço Patrimonial Consolidado	18
▪ Teleconferência	19
▪ Contato RI	19
▪ Sobre a PDG Realty	19



## DESTAQUES & EVENTOS RECENTES

### Guidance de lançamentos 2011

Comunicamos oficialmente o guidance de lançamentos para o ano de 2011, que se dará no intervalo de R\$9,0 bilhões a R\$10,0 bilhões, representando no seu ponto médio um crescimento de 36% em relação ao meio da faixa do guidance de 2010 de R\$6,5 – R\$7,5 bilhões.



### Novas operações de Securitização de Recebíveis

A PDG Realty, através da sua subsidiária PDG Companhia Securitizadora, realizou mais duas emissões de CRI, acumulando, aproximadamente R\$891 milhões em operações já realizadas desde a sua primeira emissão em Julho de 2009.

Abaixo detalhamos as duas novas emissões de CRI realizadas:

PDG SECURITIZADORA	3º Série - 2º Emissão	3º Série - 3º Emissão
Volume:	111.000.000,00	405.000.000,00*
Prazo:	36 Meses	96 Meses
Remuneração:	9,80%	107%
Indexador:	TR	CDI
Composição dos Lastros:	Não Performados	Não Performados
Natureza dos Lastros:	Residenciais	Comerciais e Residenciais

\*incluindo Hot Issue e Green Shoe

Com as emissões realizadas em 2010 (R\$791 milhões), alcançamos o segundo lugar no ranking publicado pelo Sistema Orbis de acompanhamento de operações de securitização no Brasil, com 13,8% de participação de mercado.



## **Desdobramento de Ações**

Foi aprovado na AGE de 04 de Novembro de 2010 o desdobramento da totalidade das Ações Ordinárias de emissão da PDG Realty na proporção de 2:1.

Sendo assim, cada Ação Ordinária foi desdobrada em 2 (duas) Ações Ordinárias, sem modificação do valor do capital social, que passou a ser dividido em 1.106.242.173 ações ordinárias (os Depositary Shares continuam a representar 2 Ações Ordinárias após o desdobramento).

## **Abertura de Capital TGLT**

Em 04 de Novembro de 2010 foi realizada a oferta primária de ações ("IPO") da TGLT na Bolsa de Comércio de Buenos Aires, inclusive com a emissão de Global Depositary Receipts negociados nos Estados Unidos da América, cada um representando 5 ações.

Com emissão das novas ações, a TGLT receberá o equivalente em pesos a aproximadamente US\$55 milhões, recursos suficientes para a TGLT implementar seu atual plano de negócios.

Anteriormente ao IPO, a PDG aumentou sua participação para 41,54% com a transferência de participação em projetos que desenvolve em conjunto com a TGLT. Após o IPO, a PDG passou a deter 27,18% do capital social da TGLT.

## **Assinatura de Term Sheet com a Marriot International**

Em 16 de Novembro de 2010, nossa subsidiária Agre Empreendimentos Imobiliários S.A., firmou *Term Sheet* com a Marriot International, Inc. para o desenvolvimento de empreendimentos hoteleiros.

Nos termos do *Term Sheet*, as partes desenvolverão até 50 projetos hoteleiros no território nacional, em terrenos já contratados ou a contratar. O formato de atuação das partes (inclusive construção e administração dos projetos) será negociado individualmente para cada projeto.

Ressaltamos os seguintes pontos do acordo:

- A AGRE/PDG será o parceiro Incorporador da Marriott para o desenvolvimento de até 50 hotéis FAIRFIELD no Brasil nos próximos 5 anos;
- A Marriott apresentará investidores que comprarão integralmente os hotéis (*turnkey*);
- As partes tem preferência mútua na operação;
- A parceria já prevê lançamentos para 2011.

## **PDG Realty é destaque no Institutional Investor Awards 2010**

### **Institutional Investor**

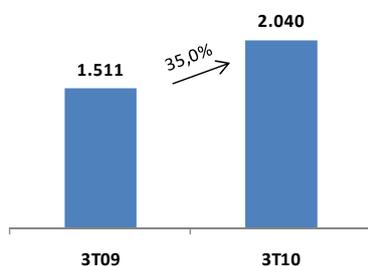
- **RANKING GERAL AMÉRICA LATINA:** 2º lugar
- **CEO REAL ESTATE:** José Antonio Grabowsky- 1º lugar
- **CFO REAL ESTATE:** Michel Wurman- 1º lugar
- **TOP 3 IR COMPANIES REAL ESTATE "BUY SIDE":** PDG Realty - 1º lugar
- **TOP 3 IR COMPANIES REAL ESTATE "SELL SIDE":** PDG Realty - 1º lugar
- **TOP 3 IR PROFESSIONALS REAL ESTATE "BUY SIDE":** Michel Wurman - 1º lugar
- **TOP 3 IR PROFESSIONALS REAL ESTATE "SELL SIDE":** Gustavo Janer - 3º lugar



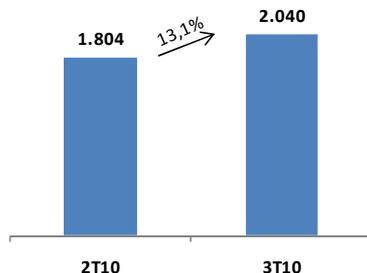
## DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

- O VGV lançado pro rata PDG Realty atingiu R\$2,040 bilhões (VGV total de R\$2,769 bilhões) no 3T10, distribuídos em 67 projetos;
- Atingimos 70% do ponto médio do guidance de lançamentos para o ano de 2010 (R\$ 6,5 bilhões – R\$ 7,5 bilhões).
- 63% dos lançamentos foram concentrados no segmento econômico (unidades até R\$250 mil reais), além de 19% no segmento de média renda (unidades até R\$500 mil reais);
- Os lançamentos foram distribuídos em 25 cidades e 9 estados, abrangendo todas as regiões do país;

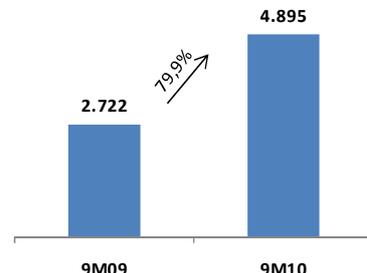
VGV Lançado PDG Realty – R\$ milhões



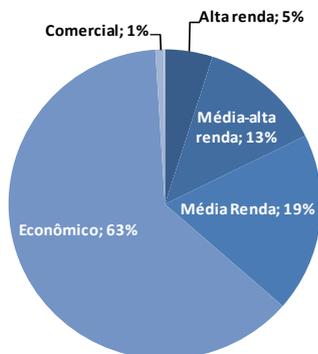
VGV Lançado PDG Realty – R\$ milhões



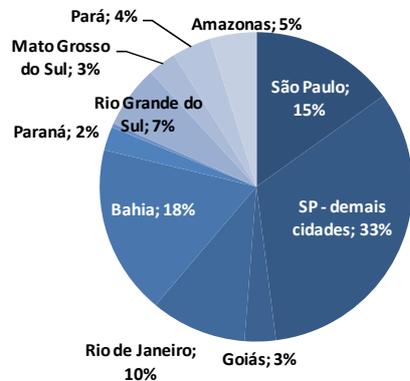
VGV Lançado PDG Realty – R\$ milhões



Segmentação - VGV pro rata Lançamentos 3T10



Distribuição Geográfica - VGV pro rata Lançamentos 3T10

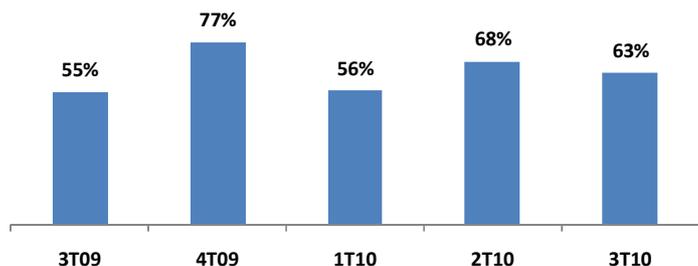




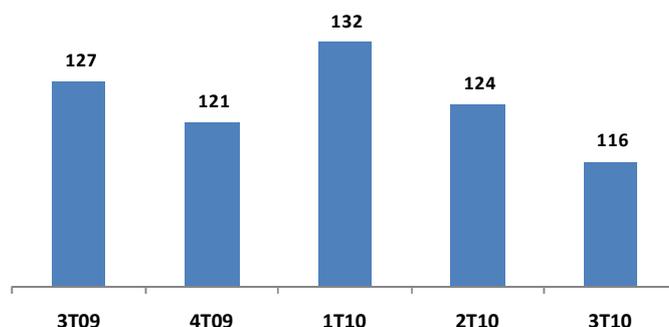
## Detalhamento do Segmento Econômico e MCMV

O gráfico à 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 gráfico à 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

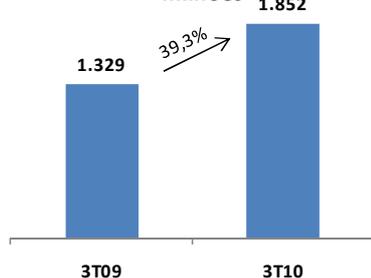


## DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E ESTOQUE

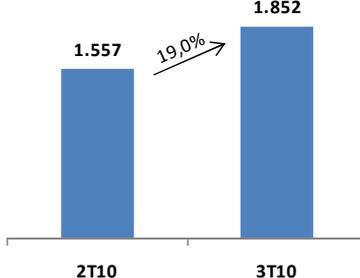
### Vendas

- As Vendas Contratadas (pro rata PDG Realty) alcançaram R\$1,852 bilhão no 3T10 (representando um crescimento de 39% em relação ao 3T09 e 59% em relação aos 9M09), com vendas contratadas totais de R\$2,155 bilhões;
- VSO do trimestre atingiu 33%
- Das Vendas Contratadas do 3T10, R\$949 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$902 milhões foram referentes a vendas de lançamentos de trimestres anteriores.

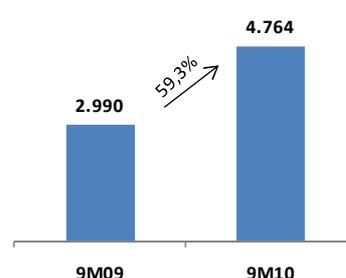
Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões



Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões



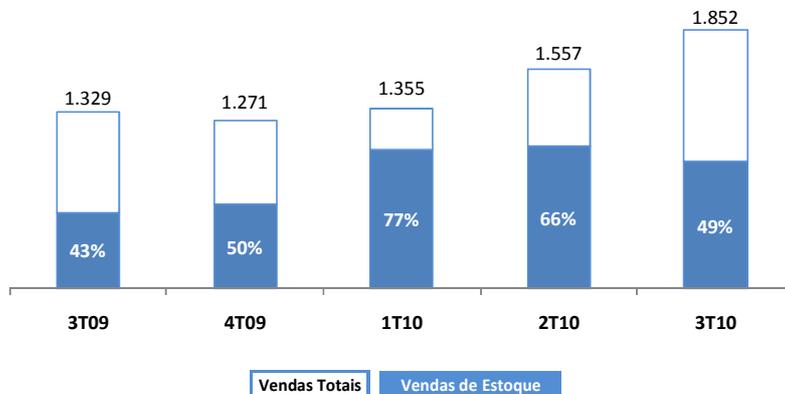
Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões



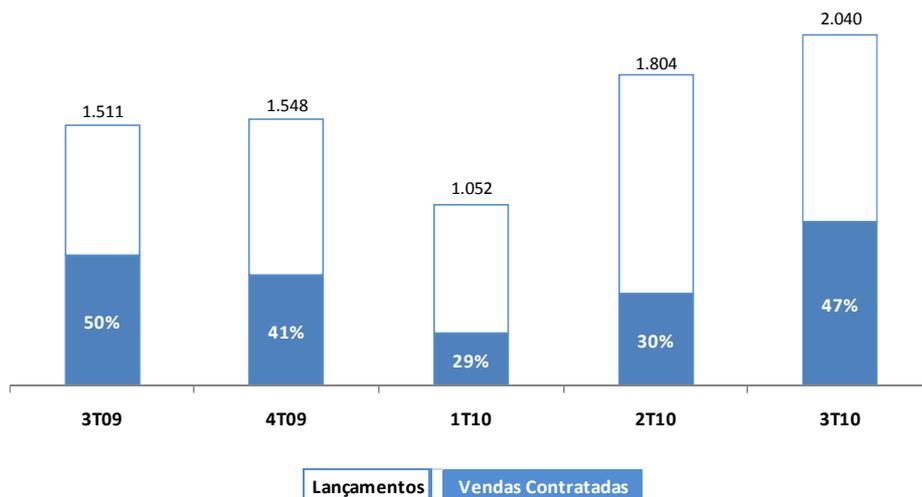


Os gráficos abaixo demonstram a participação da venda de estoque dentro do valor total de vendas efetuadas no trimestre.

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

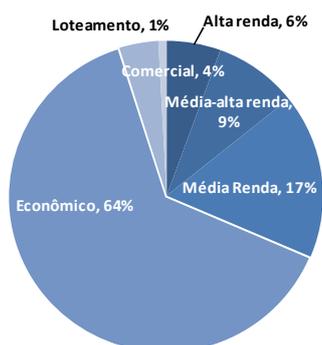


Vendas Contratadas de Lançamentos do Trimestre (%) / VGV *pro rata* lançado (R\$ mm)

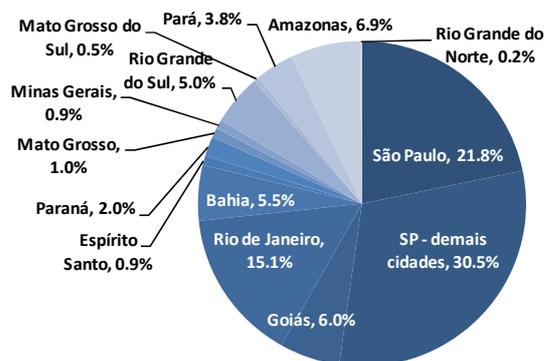


Demonstramos abaixo a quebra por segmentação de renda e geográfica das vendas do 3T10:

Segmentação - VGV *pro rata* Vendas 3T10



Distribuição Geográfica - VGV *pro rata* 3T10





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>13.948</b>	<b>13.260</b>	<b>95%</b>	<b>3%</b>
<b>2007</b>	<b>23.574</b>	<b>21.374</b>	<b>91%</b>	<b>15%</b>
1T2007	1.591	1.574	99%	0%
2T2007	3.947	3.465	88%	3%
3T2007	6.449	6.268	97%	1%
4T2007	11.587	10.067	87%	11%
<b>2008</b>	<b>26.512</b>	<b>23.709</b>	<b>89%</b>	<b>15%</b>
1T2008	8.170	7.361	90%	5%
2T2008	6.685	5.957	89%	5%
3T2008	6.504	5.908	91%	3%
4T2008	5.153	4.483	87%	3%
<b>2009</b>	<b>35.127</b>	<b>29.166</b>	<b>83%</b>	<b>16%</b>
1T2009	4.208	3.987	95%	1%
2T2009	6.764	5.908	87%	2%
3T2009	8.301	6.966	84%	3%
4T2009	15.854	12.305	78%	10%
<b>2010</b>	<b>31.507</b>	<b>17.847</b>	<b>57%</b>	<b>50%</b>
1T2010	7.105	4.421	62%	8%
2T2010	9.893	5.554	56%	19%
3T2010	14.509	7.872	54%	24%
<b>Total</b>	<b>130.668</b>	<b>105.356</b>	<b>81%</b>	

Destacamos que 81% de todas as unidades lançadas foram vendidas até o primeiro trimestre de 2010 e que, das unidades em estoque, aproximadamente 50% são referentes a unidades lançadas no ano de 2010. Das unidades lançadas em 2010, 57% já foram vendidas até o momento.

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

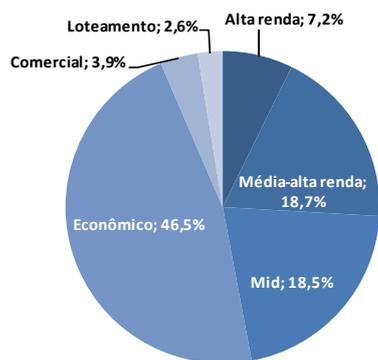
	1T09	2T09	3T09	4T09	1T10	2T10	3T10
Estoque a Valor de Mercado Inicial - R\$ milhões	3679,2 *	3.507,0	3.229,2	3.411,3	3.688,9	3.385,5	3.632,7
VGTV Lançado PDG Realty - R\$ milhões	472,4	737,8	1.511,4	1.548,3	1.051,7	1.803,7	2.039,9
Vendas Contratadas PDG Realty - R\$ milhões	644,6	1.015,6	1.329,4	1.270,7	1.355,1	1.556,5	1.852,1
Vendas de lançamentos - R\$ milhões	206,8	306,1	755,3	639,6	306,8	532,9	949,3
Vendas de estoque - R\$ milhões	437,7	709,4	573,6	631,1	1.048,2	1.023,6	902,8
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
Vendas Sobre Oferta (VSO) - %	16%	24%	28%	26%	29%	30%	33%



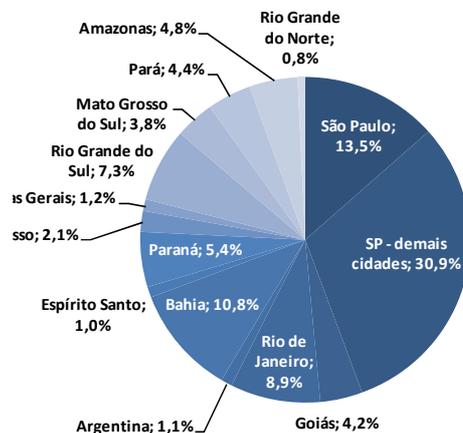
## Estoque a Valor de Mercado

Apresentamos abaixo a abertura do nosso estoque a valor de mercado que totalizava R\$3,6 bilhões ao final do 3T10:

Segmentação - VGV pro rata Estoque 3T10



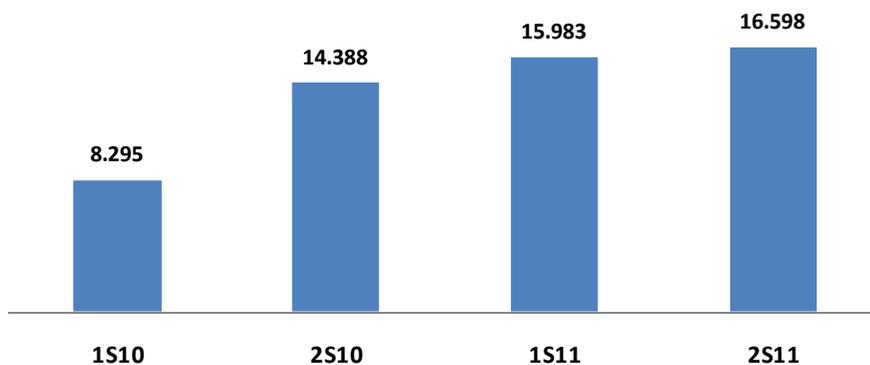
Distribuição Geográfica - VGV pro rata Estoque 3T10



## CRONOGRAMA DE ENTREGA DE UNIDADES

Demonstramos abaixo o cronograma de unidades entregues no primeiro semestre, e o esperado para entregas futuras até 2011:

Cronograma de Entrega de Unidades





## LANDBANK

O landbank consolidado PDG Realty ao final do 3T10 soma R\$ 30,0 bilhões, distribuídos em 585 projetos e 190 mil unidades.

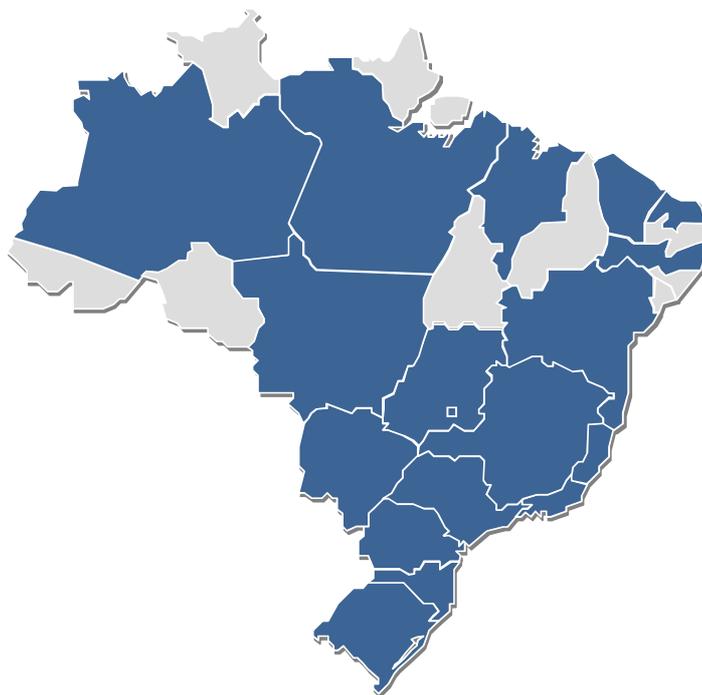
Na tabela a seguir apresentamos a quebra das unidades residenciais no *landbank* da PDG Realty (excluindo unidades comerciais e loteamentos).

Ressaltamos a grande concentração das unidades abaixo de R\$ 500 mil, elegíveis aos programas “Minha Casa Minha Vida” e ao financiamento via SFH, que representam 76% do landbank total.

Faixa de Preço	Nº unidades	%	GVV PDG (R\$ mm)	%	GVV (R\$ mm)	%	Unidade Média (R\$)	Principal Fonte de Financiamento
até R\$ 100 mil	35.690	23%	3.201	11%	3.210	9%	89.943	
de R\$ 100 mil até R\$ 130 mil	34.835	22%	3.583	13%	3.930	11%	112.817	
de R\$ 130 mil até R\$ 250 mil	41.323	27%	6.432	23%	7.670	21%	185.609	SFH
de R\$ 250 mil até R\$ 500 mil	29.250	19%	8.447	30%	10.883	30%	372.085	SFH
Acima de R\$ 500 mil	14.473	9%	6.833	24%	10.822	30%	747.737	Taxas de mercado
<b>Total</b>	<b>155.571</b>		<b>28.497</b>		<b>36.515</b>			

A presença geográfica do landbank da PDG Realty abrange hoje 16 estados e 106 cidades, além do Distrito Federal e Argentina.

Distribuição Geográfica	
Estados	(%)
SP - Demais cidades	27,1%
BA	22,7%
SP	9,8%
RS	8,2%
RJ	6,8%
MG	6,1%
PE	3,7%
PR	3,1%
GO	2,6%
AM	2,4%
Brasília - DF	1,9%
RN	1,1%
MT	1,1%
PA	0,7%
MS	0,9%
Argentina	0,9%
ES	0,3%
CE	0,3%
SC	0,3%
MA	0,2%
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>30,0 Bi</b>



Evolução Landbank	2007	2008	2009	3Q10
<b>Sudeste</b>	95%	83%	66%	50%
<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%	3%
<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>30,0</b>

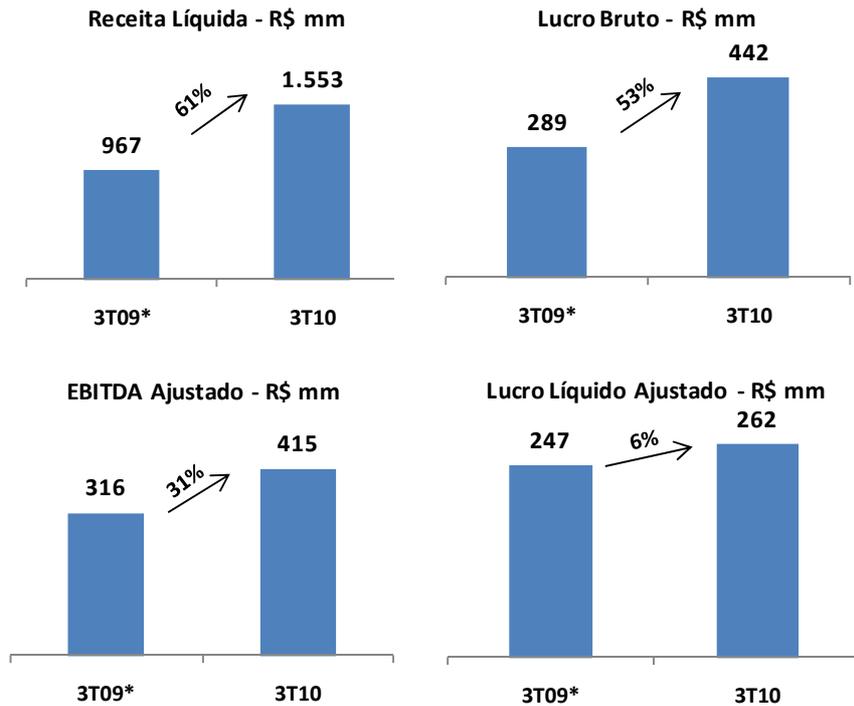


## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

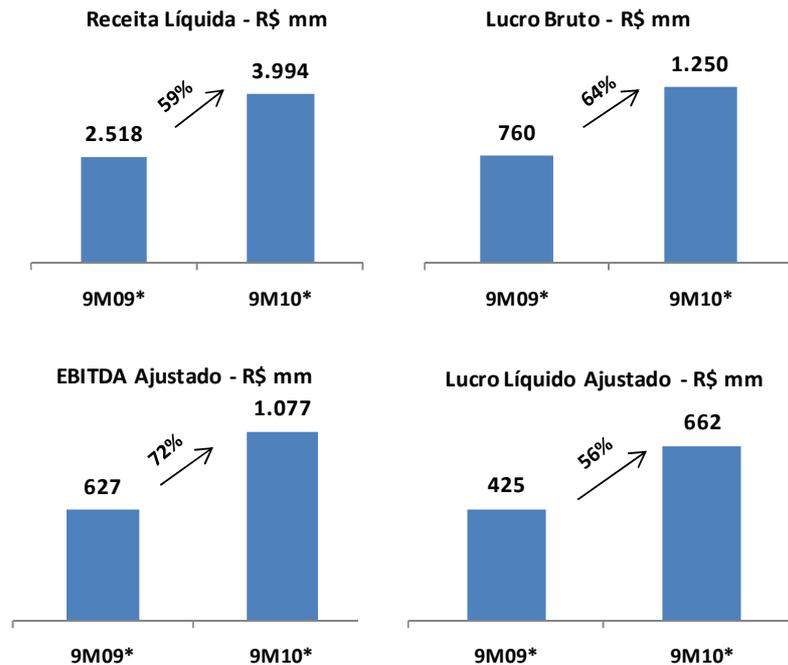
### Principais Indicadores Financeiros

Demonstramos abaixo a evolução dos principais indicadores financeiros, ademais gostaríamos de destacar o ganho de capital de R\$ 100,8 mm reportado pela Agre no 3T09 decorrente da fusão com a Abyara e a Klabin Segall.

#### Comparação Trimestral: do 3T10 em relação ao 3T09



#### Comparação 9M: do 9M10 em relação ao 9M09



(\*) 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.



## Margem Bruta

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

	3T10	3T09	2T10	9M10	9M09
Receita Líquida	1.552.821	967.140	1.319.824	3.994.382	2.518.309
CMV	(1.110.590)	(678.329)	(881.505)	(2.744.297)	(1.757.900)
Lucro bruto	442.231	288.811	438.319	1.250.084	760.409
(+) Juros capitalizados	109.592	36.702	83.879	258.525	76.360
Lucro Bruto Ajustado	551.823	325.513	522.198	1.508.610	836.769
Margem Bruta	28,5%	29,9%	33,2%	31,3%	30,2%
Margem Bruta Ajustada	35,5%	33,7%	39,6%	37,8%	33,2%

## Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

No quadro abaixo demonstramos a evolução das despesas com vendas, gerais e administrativas, incluindo algumas métricas de eficiência operacional:

R\$ mm	3T10	3T09	2T10	9M10	9M09
Despesas com vendas (R\$ mm)	77,4	52,1	72,3	209,0	143,6
Despesas com G&A (R\$ mm) (1)	58,7	72,0	84,2	202,4	207,3
<b>Despesas com vendas + G&amp;A</b>	<b>136,2</b>	<b>124,1</b>	<b>156,4</b>	<b>411,4</b>	<b>350,9</b>
Despesas com vendas / lançamentos	3,8%	4,3%	4,0%	4,3%	5,3%
Despesas com G&A / lançamentos	2,9%	5,9%	4,7%	4,1%	7,6%
<b>Despesas com vendas + G&amp;A / lançamentos</b>	<b>6,7%</b>	<b>10,2%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,4%</b>	<b>12,9%</b>
Despesas com vendas / vendas contratadas	4,2%	4,2%	4,6%	4,4%	4,8%
Despesas com G&A / vendas contratadas	3,2%	5,8%	5,4%	4,2%	6,9%
<b>Despesas com vendas + G&amp;A / vendas contratadas</b>	<b>7,4%</b>	<b>9,9%</b>	<b>10,1%</b>	<b>8,6%</b>	<b>11,7%</b>
Despesas com vendas / receita bruta	4,9%	5,2%	5,3%	5,1%	5,5%
Despesas com G&A / receita bruta	3,7%	7,2%	6,2%	4,9%	7,9%
<b>Despesas com vendas + G&amp;A / receita bruta</b>	<b>8,5%</b>	<b>12,3%</b>	<b>11,5%</b>	<b>9,9%</b>	<b>13,3%</b>

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

## Resultado Financeiro

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

Resultado Financeiro	3T10	3T09	2T10
Receitas financeiras	53.378	50.214	72.905
Despesas Financeiras	(60.668)	(33.885)	(67.675)
Total	(7.290)	16.329	5.230



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

Resultado de Exercícios Futuros (R\$ mm)	3T10	3T09	2T10
Receita de vendas a apropriar	5.149	5.079	5.059
(-) Impostos sobre vendas a serem reconhecidos (1)	(188)	(185)	(185)
Receita Líquida REF	4.962	4.894	4.875
(-) Custo de vendas a apropriar	(3.022)	(3.180)	(3.009)
Lucro Bruto REF	1.939	1.714	1.865
<b>Margem Bruta REF</b>	<b>39,1%</b>	<b>35,0%</b>	<b>38,3%</b>

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

Cronograma apropriação REF	2010	2011	2012	2013
	18%	46%	21%	15%

## Balço Patrimonial

### Estoque de Imóveis a Comercializar

Abertura do estoque (R\$mil):

	3T10	3T09
Imóveis em construção	1.494.829	1.016.420
Imóveis concluídos	113.493	51.237
Terrenos para futuras incorporações	2.314.803	2.286.745
<b>Total</b>	<b>3.923.125</b>	<b>3.354.402</b>

### Contas a Receber

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

	3T10	3T09
Contas a receber	5.918.276	3.712.847
Receita REF	5.149.471	5.079.361
<b>Total</b>	<b>11.067.747</b>	<b>8.792.208</b>



## Endividamento

Demonstramos abaixo o perfil do endividamento da companhia ao final do 3T10 (em R\$mil).

Debêntures - 1ª Emissão	
Saldo atual:	257,013
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	0.90%
Banco Coordenador:	Bradesco BBI
Duration:	28 meses
Coupon:	Semestral (Jan/Jul)
Principal em 4 parcelas anuais a partir de jul/11	

Debêntures - 3ª Emissão	
Saldo atual:	299,211
Indexador:	TR
Juros ao ano:	10.42%
Banco Coordenador:	Itau BBA
Duration:	36 meses
Coupon:	Semestral (Set/Mar)
Principal em 5 parcelas semestrais a partir de set/12	

Debêntures - 4ª Emissão	
Saldo atual:	284,994
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	2.40%
Banco Coordenador:	Bradesco BBI
Duration:	49 meses
Coupon:	Trimestral (Nov/Fev/Mai/Ago)
Principal em 16 parcelas trimestrais a partir de nov/12	

Debêntures - 5ª Emissão	
Saldo atual:	594,632
Indexador:	TR
Juros ao ano:	8.16%
Banco Coordenador:	Itau BBA
Duration:	47 meses
Coupon:	Semestral (Ago/Fev)
Principal em 5 parcelas semestrais a partir de ago/13	

Notas Promissórias - 1ª Emissão	
Saldo atual:	306,800
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	1.65%
Banco Coordenador:	Itau BBA
Duration:	3 meses
Coupon:	Quitadas em out/10
Quitadas em out/10	

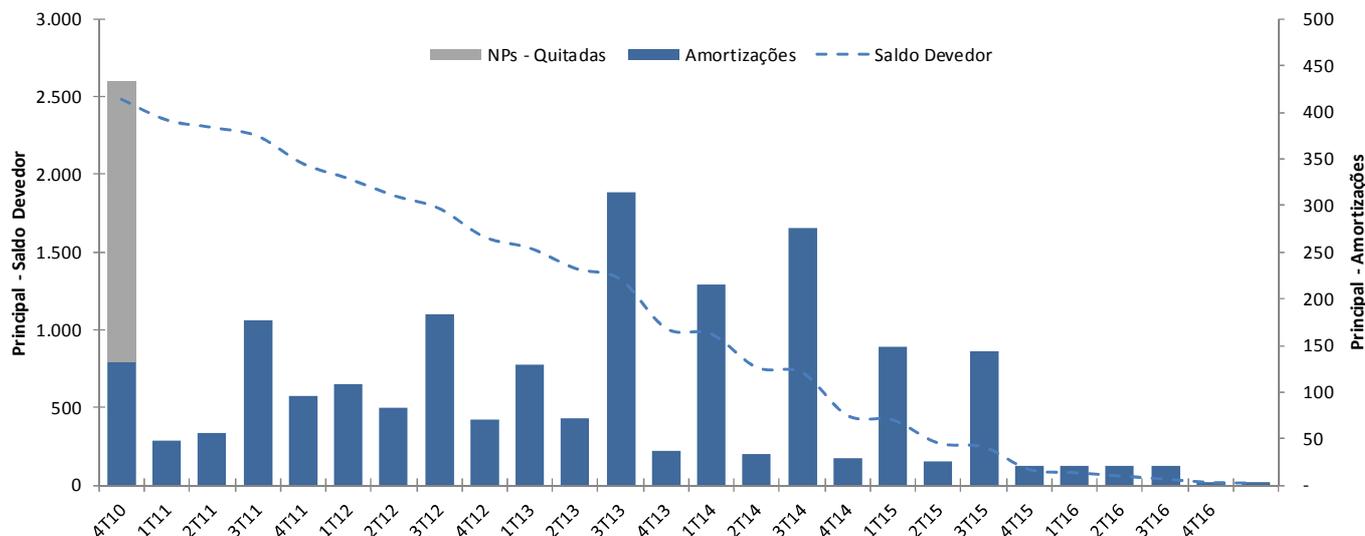
Consolidado por Credor	
Total:	4,786,414
Debênture	30.00%
Itaú-Unibanco	23.26%
Santander	13.82%
Bradesco	6.68%
BB	6.02%
Outros	20.22%

SFH	
Saldo atual:	1,960,095
Indexador:	TR
Juros médios ao ano:	10.57%
Credor:	Diversos
Duration:	13 meses

Capital de Giro	
Saldo atual:	1,083,670
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	2.51%
Credor:	Diversos
Duration:	21 meses

Consolidado por Índice	
Total:	4,786,414
CDI	38.73%
TR	59.63%
Outros	1.64%
Duration:	23 meses

Dívida (exclui SFH e parcerias em projetos - já contemplados no fluxo das SPE's) - cronograma pós 3T10 e saldo devedor no fim do período (R\$mil)



A tabela a seguir demonstra os índices de endividamento da companhia ao final do 3T10:

Liquidez (R\$ mil)	3T10
Disponibilidade e aplicações	1,892,259
Endividamento	(4,786,414)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2,894,155</b>
Patrimônio líquido	5,893,694
<b>Dívida / PL</b>	<b>81.2%</b>
<b>Dívida Líquida / PL</b>	<b>49.1%</b>



## DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

Trimestres findos em 30 de Setembro de 2009 e 2010

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

	3T10	3T09	Var. %
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	1.548.667	991.892	56%
Outras receitas operacionais	48.021	12.925	272%
(-) Impostos sobre as vendas	(43.867)	(37.678)	16%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.552.821</b>	<b>967.140</b>	<b>61%</b>
Juros capitalizados	(109.592)	(36.702)	199%
Custo das unidades vendidas	(1.000.998)	(641.627)	56%
<b>Lucro bruto</b>	<b>442.231</b>	<b>288.811</b>	<b>53%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>28,5%</b>	<b>29,9%</b>	<b>-138,3 bps</b>
<b>Margem bruta ajustada (1)</b>	<b>35,5%</b>	<b>33,7%</b>	<b>188,0 bps</b>
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(77.440)	(52.083)	49%
Gerais e administrativas	(69.019)	(75.271)	-8%
Tributárias	(2.585)	(594)	335%
Financeiras	(7.290)	16.329	-145%
Depreciação e Amortização	(12.193)	(12.966)	-6%
Outras	1.686	115.310	-99%
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(166.841)</b>	<b>(9.274)</b>	<b>1699%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>275.390</b>	<b>279.537</b>	<b>-1%</b>
<b>Lucro antes do I.R. e C.S.</b>	<b>275.390</b>	<b>279.537</b>	<b>-1%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(20.037)	(40.283)	-50%
<b>Lucro antes da participação dos minoritários</b>	<b>255.354</b>	<b>239.254</b>	<b>7%</b>
Participação dos minoritários	(4.008)	4.924	-181%
<b>Lucro Líquido do período</b>	<b>251.345</b>	<b>244.178</b>	<b>3%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>16,2%</b>	<b>25,2%</b>	<b>-906,1 bps</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado (2)</b>	<b>261.632</b>	<b>247.440</b>	<b>6%</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>16,8%</b>	<b>25,6%</b>	<b>-874 bps</b>

(1) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas

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

### EBITDA AJUSTADO

	3T10	3T09	Var. %
Lucro antes dos impostos	275.390	279.537	
(-/+ ) Receita / Despesa Financeira	7.290	(16.329)	
(+) Depreciação / Amortização	12.193	12.966	
(+) Despesa com Plano de opção de ações	10.287	3.262	
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	109.592	36.702	
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>414.752</b>	<b>316.138</b>	<b>31%</b>
<b>Margem EBITDA AJUSTADO</b>	<b>26,7%</b>	<b>32,7%</b>	<b>-597,8 bps</b>



**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS**  
Período de 9 meses findos em 30 de Setembro de 2009 e 2010

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

	9M10	9M09	Var. %
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	4.072.488	2.574.351	58%
Outras receitas operacionais	65.459	57.196	14%
(-) Impostos sobre as vendas	(143.565)	(113.238)	27%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>3.994.382</b>	<b>2.518.309</b>	<b>59%</b>
Juros capitalizados	(258.525)	(76.360)	239%
Custo das unidades vendidas	(2.485.772)	(1.681.540)	48%
<b>Lucro bruto</b>	<b>1.250.084</b>	<b>760.409</b>	<b>64%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>31,3%</b>	<b>30,2%</b>	<b>110,1 bps</b>
<b>Margem bruta ajustada (1)</b>	<b>37,8%</b>	<b>33,2%</b>	<b>454,1 bps</b>
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(208.976)	(143.601)	46%
Gerais e administrativas	(234.681)	(216.308)	8%
Tributárias	(7.839)	(2.239)	250%
Financeiras	2.189	(13.521)	-116%
Depreciação e Amortização	(32.307)	(18.678)	73%
Outras	(11.489)	143.731	-108%
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(493.103)</b>	<b>(250.615)</b>	<b>97%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>756.982</b>	<b>509.794</b>	<b>48%</b>
<b>Lucro antes do I.R. e C.S.</b>	<b>756.982</b>	<b>509.794</b>	<b>48%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(111.105)	(82.589)	35%
<b>Lucro antes da participação dos minoritários</b>	<b>645.877</b>	<b>427.205</b>	<b>51%</b>
Participação dos minoritários	(15.422)	(11.749)	31%
<b>Lucro Líquido do período</b>	<b>630.454</b>	<b>415.456</b>	<b>52%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>15,8%</b>	<b>16,5%</b>	<b>-71,4 bps</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado (2)</b>	<b>662.155</b>	<b>424.506</b>	<b>56%</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>16,6%</b>	<b>16,9%</b>	<b>-28 bps</b>

(1) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas

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

**EBITDA AJUSTADO**

	9M10	9M09	Var. %
Lucro antes dos impostos	756.982	509.794	
(-/+ ) Receita / Despesa Financeira	(2.189)	13.521	
(+) Depreciação / Amortização	32.307	18.678	
(+) Despesa com Plano de opção de ações	31.701	9.049	
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	258.525	76.360	
<b>EBITDA</b>	<b>1.077.325</b>	<b>627.401</b>	<b>72%</b>
<b>Margem EBITDA AJUSTADO</b>	<b>27,0%</b>	<b>24,9%</b>	<b>205,7 bps</b>



**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**  
Período de 9 meses findo em 30 de Setembro de 2009 e 2010

<b>ATIVO (R\$ '000)</b>			
	<b>3T10</b>	<b>3T09</b>	<b>Var.</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades e aplicações financeiras	1.890.241	863.467	119%
Contas a receber	4.648.302	2.262.887	105%
Estoques de imóveis a comercializar	3.167.750	2.139.398	48%
Despesas a apropriar	62.085	16.885	268%
Adiantamentos a fornecedores	137.175	48.356	184%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	181.741	196.562	-8%
Impostos a recuperar	57.308	23.400	145%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	40	3.372	-99%
Partes relacionadas	79.191	186.915	-58%
Direitos creditórios adquiridos	66.645	-	-
Outros	94.216	246.184	-62%
	<b>10.384.694</b>	<b>5.987.426</b>	<b>73%</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Disponibilidades e aplicações financeiras	2.018	2.587	-22%
Contas a receber	1.269.974	1.449.960	-12%
Debêntures	49.413	50.555	-2%
Estoques de imóveis a comercializar	755.375	1.215.004	-38%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	425.683	285.265	49%
Direitos creditórios adquiridos	381.518	-	-
Partes relacionadas	48.735	21.872	123%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	103.701	26.498	291%
Tributos diferidos	25.712	193	13222%
Outros	58.754	85.425	-31%
	<b>3.120.883</b>	<b>3.137.359</b>	<b>-1%</b>
<b>Permanente</b>			
Intangível	805.445	820.751	-2%
Imobilizado	186.696	154.679	21%
Investimentos	134.103	123.816	8%
	<b>1.126.244</b>	<b>1.099.246</b>	<b>2%</b>
	-	-	-
<b>Total Não circulante</b>	<b>4.247.127</b>	<b>4.236.605</b>	<b>0%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>14.631.821</b>	<b>10.224.031</b>	<b>43%</b>
<b>PASSIVO (R\$ '000)</b>			
	<b>3T10</b>	<b>3T09</b>	<b>Var.</b>
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.671.351	757.826	121%
Fornecedores	307.228	208.296	47%
Obrigações por aquisição de imóveis	771.830	543.902	42%
Debêntures	-	53.091	-100%
Obrigações fiscais e trabalhistas	83.792	96.091	-13%
Coobrigação na cessão de recebíveis	6.551	-	-
Obrigações por emissão de CRI	72.003	-	-
Provisão para contingências	-	2.608	-100%
Imposto de renda e contribuição social	22.079	-	-
Obrigações tributárias diferidas	300.156	135.036	122%
Partes Relacionadas	64.381	268.746	-76%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	180.962	70.666	156%
Adiantamentos de clientes	426.315	343.241	24%
Dividendos a pagar	13.112	2.710	384%
Outras obrigações	422.054	91.417	362%
	<b>4.341.814</b>	<b>2.573.630</b>	<b>69%</b>
<b>Exigível de longo prazo</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.679.174	1.262.852	33%
Fornecedores	10.155	5.611	81%
Debêntures	1.435.889	1.197.836	20%
Obrigações por emissão de CRI	400.797	43.525	821%
Obrigações por aquisição de imóveis	324.648	379.816	-15%
Obrigações fiscais e trabalhistas	272	339	-20%
Tributos Parcelados	4.539	7.965	-43%
Obrigações tributárias diferidas	87.652	121.078	-28%
Coobrigação na cessão de recebíveis	56.352	-	-
Provisão para contingências	21.740	10.186	113%
Partes Relacionadas	14.250	32.614	-56%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	27.272	17.402	57%
Adiantamentos de clientes	186.837	174.519	7%
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.379	1.216	425%
Outras obrigações	46.694	43.553	7%
	<b>4.302.650</b>	<b>3.298.512</b>	<b>30%</b>
<b>Participação dos minoritários</b>	<b>93.663</b>	<b>87.905</b>	<b>7%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	4.766.300	3.744.433	27%
Reserva de capital	138.153	131.836	5%
Ajuste de avaliação patrimonial	(7.611)	(5.617)	35%
Reserva de Lucros	996.852	393.332	153%
	<b>5.893.694</b>	<b>4.263.984</b>	<b>38%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>14.631.821</b>	<b>10.224.031</b>	<b>43%</b>



## TELECONFERÊNCIA

**17 de Novembro de 2010**

### **PORTUGUÊS**

Horário: 09h30 (horário de Brasília)  
06h30 (horário de Nova York)  
Telefone: +55 (11) 3301-3000  
Código: PDG  
Replay: +55 (11) 3127-4999  
Senha: 46871180

### **Inglês**

Horário: 11h30 (horário de Brasília)  
08h30 (horário de Nova York)  
Telefone: +1 (412) 317-6776  
Código: PDG  
Replay: +1 (412) 317-0088  
Senha: 445501#

## 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**

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 e de média renda, 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 companhia iniciou 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.