

Relatório Anual

Exercício 2010

MRV
Engenharia

2ª Emissão de Debêntures Simples

Rating – Emissão: Standard & Poor's: brAA-

planner 

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS	7
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	8
EVENTOS REALIZADOS – 2010	8
AGENDA DE EVENTOS – 2011	8
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	8
ORGANOGRAMA	9
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO	9
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	10
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	10
INFORMAÇÕES RELEVANTES	14
PRINCIPAIS ASPECTOS	15
PRINCIPAIS RUBRICAS	16
ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS	17
ANÁLISE DA GARANTIA	19
PARECER	19
DECLARAÇÃO	20

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	MRV Engenharia e Participações S.A.
Endereço da Sede:	Avenida Raja Gabaglia, 2720 – 3º andar 30494-170– Belo Horizonte- MG
Telefone Fax:	(31) 3348-7295 / (31) 3348-7155
D.R.I.:	Mônica Freitas Guimarães Simão
CNPJ:	08.343.492/0001-20
Auditor:	Deloitte Touche Tohmatsu Aud Indep
Atividade:	Constr. Civil, Mat.Constr. Decoração
Categoria de Registro CVM:	A - Ativo

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Registro CVM nº:	Dispensa de registro, com fulcro no artigo 6º da instrução CVM nº 476/09;
Situação da Emissora:	Adimplente com as obrigações pecuniárias;
Código do Ativo:	CETIP: MRVP12;
Banco Mandatário:	Banco Bradesco S.A.;
Coordenador Líder:	Banco Votorantim S.A.;
Data de Emissão:	Para todos os efeitos legais a data de emissão das debêntures é o dia 25 de maio de 2009;
Data de Vencimento:	A data de vencimento das debêntures é 25 de maio de 2011;
Quantidade de Debêntures:	Foram emitidas 100 (cem) debêntures;
Número de Séries:	A emissão foi realizada em série única;
Volume Total da Emissão:	O valor total da Emissão é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na data de emissão;
Valor Nominal Unitário:	O valor nominal unitário das debêntures é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na data de emissão;
Forma:	As debêntures são da forma nominativa escritural, sem a emissão de certificados;
Espécie:	As debêntures são da espécie quirografárias;

- Conversibilidade:** As debêntures não são conversíveis em ações;
- Permuta:** Não se aplica a presente emissão;
- Poder Liberatório:** Não se aplica a presente emissão;
- Opção:** Não se aplica a presente emissão;
- Negociação:** As debêntures possuem registro para negociação no mercado secundário através do 1) SND – Sistema Nacional de Debêntures (SND), operacionalizado e administrado pela CETIP sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP; e 2) BOVESPAFIX e SOMAFIX, ambientes de negociação de ativos administrados e operacionalizados pela BM&FBovespa, sendo processadas pela BM&FBOVESPA a custódia e a liquidação financeira da negociação das Debêntures;
- Atualização do Valor Nominal:** Não se aplica a presente emissão;
- Pagamento da Atualização:** Não se aplica a presente emissão;
- Remuneração:** As debêntures, a partir da data de emissão, farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal, se for o caso, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo – Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano, acrescida de um spread de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
- Pagamento da Remuneração:** A Remuneração é devida trimestralmente, a partir da data de emissão, nas seguintes datas:

#	Data de Pagamento de Remuneração	#	Data de Pagamento de Remuneração
1	25.8.2009	5	25.8.2010
2	25.11.2009	6	25.11.2010
3	25.2.2010	7	25.02.2011
4	25.5.2010	8	25.5.2011 (Data de Vencimento)

- Amortização:** O Valor Nominal das Debêntures será pago pela Emissora em 5 (cinco) parcelas trimestrais e sucessivas a partir do final do 12º (décimo segundo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão (“Amortização” ou “Amortizações”), na forma disposta no quadro abaixo.

Data	Percentual de Amortização
25.5.2010	20%
25.8.2010	20%
25.11.2010	20%
25.2.2011	20%
25.5.2011	20%

Fundo de Amortização:	Não se aplica a presente emissão;
Prêmio:	Não se aplica a presente emissão;
Repactuação:	Não se aplica a presente emissão;
Aquisição Facultativa:	A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação, por preço não superior ao seu Valor Nominal, ou ao saldo do Valor Nominal, se for o caso, acrescido da Remuneração, calculado <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Emissão até a data da efetiva aquisição, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações;
Resgate Antecipado:	Não se aplica a presente emissão;
Vencimento Antecipado:	<p>O Agente Fiduciário, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura e exigir da Emissora o pagamento integral do Valor Nominal, ou do saldo do Valor Nominal, se for o caso, acrescido da Remuneração devida <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses:</p> <p>descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada com as Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) dia útil contado de seu vencimento;</p> <p>descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não-pecuniária relacionada com as Debêntures estabelecida nesta Escritura, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias úteis da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (ii) pelo Agente Fiduciário à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;</p> <p>não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;</p> <p>provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura ou no contrato de distribuição da Oferta;</p> <p>pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;</p> <p>extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;</p> <p>distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;</p> <p>transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;</p> <p>descumprimento de qualquer decisão final e irreversível contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) corrigidos anualmente a par-</p>

tir da Data de Emissão pelo IPCA, ou seu contravalor em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;

realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, após a data de início da distribuição, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas;

inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado desde a Data da Emissão pelo IPCA;

protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas em valor individual ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, nos prazos e nas condições previstos na relação subjacente, observados os benefícios de ordem, se aplicáveis, reajustado desde a Data da Emissão pelo IPCA, salvo se, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;

transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em AGD especialmente convocada para este fim;

(1) incorporação, fusão ou cisão da Emissora por quaisquer terceiros, e/ou (2) realização pela Emissora de qualquer forma de reorganização societária, desde que não tenham sido previamente aprovadas por Debenturistas que

representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em AGD especialmente convocada para esse fim, exceto se a incorporação, fusão ou cisão (A) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (B) tiver por objetivo segregar as atividades da MRV Logística e Participações S.A. ou sua sucessora. Ainda, as hipóteses previstas nos itens (1) e (2) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Emissora e suas subsidiárias, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Emissora em mais de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado ou em sua extinção; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Emissora possua participação minoritária, desde que tais reorganizações societárias não resultem na revisão do rating emitido pela Standard & Poors, com perspectiva negativa ou de rebaixamento do rating da Emissão;

transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, sem a prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas; e

não-manutenção dos seguintes índices financeiros apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário, com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas pela Emissora (“Índices Financeiros”), sendo que a não manutenção pela Emissora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento nos 3 (três) trimestres imediatamente seguintes; caso seja apurado novo desenquadramento neste período subsequente no mesmo índice financeiro ou em outro índice qualquer, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado automático, independente de em um dos índices ter ocorrido o primeiro desenquadramento:

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$

$$\left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta 'reservas de reavaliação', se houver.

Imóveis a Pagar corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras

consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03.

Receita a Apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta 'estoques' do balanço patrimonial da Emissora.

Custo a Apropriar corresponde ao valor indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas anuais da Emissora.

*As características das debêntures descritas acima contemplam o Segundo Aditamento à Escritura de Emissão.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos foram destinados ao resgate antecipado compulsório da 1ª emissão de notas promissórias da Emissora, cujos recursos foram utilizados para a construção de unidades habitacionais.

ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS

Em 05 de maio de 2010 foi realizada Assembléia Geral de Debenturistas, na qual foi deliberado por unanimidade:

1. Aprovar a exclusão das garantias de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e alienações fiduciárias de imóveis da Emissão, autorizando o Agente Fiduciário a assinar os documentos necessários para a liberação dessas garantias;
2. Aprovar a alteração da Espécie das debêntures de espécie com garantia real para quirografária. Em consequência dessa deliberação ficará o Agente Fiduciário autorizado a assinar aditamento à Escritura de Emissão.
3. Aprovar a consolidação da Escritura de Emissão, contemplando as alterações acima deliberadas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário
31/12/2010	R\$ 400.000,000000	R\$ 5.712,860800	R\$ 405.712,860800
31/12/2009	R\$ 1.000.000,000000	R\$ 11.875,427000	R\$ 1.011.875,427000

Data	Debêntures em Circulação	Debêntures em Tesouraria	Total em Circulação
31/12/2010	100	0	R\$ 40.571.286,08
31/12/2009	100	0	R\$ 101.187.542,70

EVENTOS REALIZADOS – 2010

Data	Evento	Valor Unitário
25/02/2010	Remuneração	R\$ 29.710,07
25/05/2010	Remuneração	R\$ 29.737,72
25/05/2010	Amortização	R\$ 200.000,00
25/08/2010	Remuneração	R\$ 28.000,37
25/08/2010	Amortização	R\$ 200.000,00
25/11/2010	Remuneração	R\$ 20.624,73
25/11/2010	Amortização	R\$ 200.000,00

AGENDA DE EVENTOS – 2011

Data	Evento
25/02/2011	Remuneração e Amortização (*)
25/05/2011	Remuneração e Principal

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

A Emissora no exercício de 2010 atendeu regularmente e dentro dos prazos previstos, a todas as obrigações pactuadas na Escritura de Emissão.

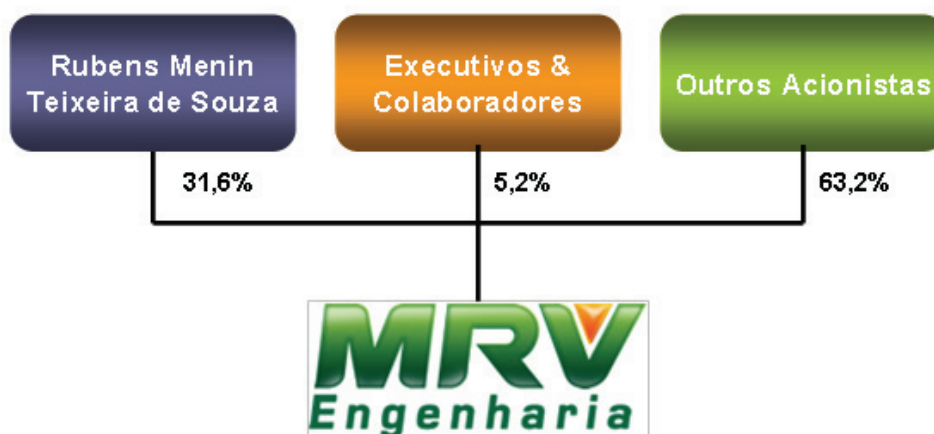
A Emissora tem o dever de observar os seguintes Limites e Índices Financeiros:

1. O índice obtido da divisão da Dívida Líquida + Imóveis a Pagar pelo Patrimônio Líquido deverá ser inferior a 0,65; e
2. O índice obtido da divisão entre Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques pela Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar deverá ser maior que 1,6 ou menor a 0.

Segue abaixo quadro demonstrativo pertinente ao exercício de 2010:

	1º Trim.10	2º Trim.10	3º Trim.10	4º Trim.10
(1) Dívida Líquida + Imóveis a Pagar	(35.527)	421.529	421.529	621.108
(2) Patrimônio Líquido	2.509.826	2.880.441	2.880.441	3.052.750
(3) Recebíveis + Receitas a Apropriar + Estoques	6.329.046	7.800.664	7.800.664	8.280.235
(4) Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar	1.269.377	1.883.149	1.883.149	2.305.731
(i) (1) / (2) < 0,65	-0,01	0,15	0,15	0,20
(ii) (3) / (4) > 1,6 ou < 0	4,99	4,14	4,14	3,59

ORGANOGRAMA



PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

A MRV Engenharia e Participações S.A., companhia aberta com ações negociadas na Bolsa de Valores do Estado de São Paulo - BOVESPA, sob o código MRVE3, e suas controladas têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia, pelas controladas ou por outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades em conta de participação, consórcios e sociedades com propósitos específicos para desenvolver o empreendimento.

Adicionalmente, a controlada MRV Logística e Participações S.A., companhia de capital fechado, atua na locação de centros de distribuição, condomínios industriais, hubs (centrais de empresas que usam os galpões para centralizar suas operações de determinadas regiões) e condomínios logísticos (empreendimento para locação de empresas operadoras de logística - transportadoras - que alugam parte de galpões e dividem a parte comum como refeitório, restaurante, dormitório, apoio, etc.).

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Standard & Poor's

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
Debêntures 2ª Emissão	brAA-	A+(bra) (Fitch Rating)	03/09/2010

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

A Assembléia Geral Extraordinária realizada no dia 08 de março de 2010, dentre outras matérias deliberou: (i) alterar o Artigo 24 e Parágrafos do Estatuto Social da Companhia, para (1) alterar a nomenclatura utilizada para os cargos atualmente denominados “Diretores Vice-Presidentes”, para “Diretores Executivos” da Companhia, (2) criar 04 (quatro) novas Diretorias Executivas, representadas pelos seus respectivos Diretores Executivos, sendo 02 (duas) Diretorias Executivas Regionais, 01 (uma) Diretoria Executiva de Relações Institucionais, e 01 (uma) Diretoria Executiva de Desenvolvimento Imobiliário de Campinas e do Estado do Espírito Santo, e (3) redefinir, em virtude de tais deliberações, as respectivas competências dos Diretores Executivos da Companhia, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

“Seção III

Diretoria Executiva

Artigo 24 A Diretoria Executiva será composta de 11 (onze) diretores, acionistas ou não, que ocuparão os cargos de Diretor Presidente, Diretor Executivo Financeiro e de Relações com Investidores, Diretor Executivo Comercial, Diretor Executivo de Produção, Diretor Executivo de Crédito Imobiliário, Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário, Diretor Executivo de Administração e Controladoria, Diretor Executivo Regional, Diretor Executivo Regional, Diretor Executivo de Relações Institucionais e Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário de Campinas e Estado do Espírito Santo, todos eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo. **Parágrafo 1º** Compete ao Diretor Presidente: (i) coordenar e supervisionar as atividades da Diretoria; (ii) convocar e presidir as reuniões da Direto-

ria, conforme os termos do Artigo 26 abaixo; (iii) submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados; (iv) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembléia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores; (v) organizar, fiscalizar e supervisionar, de acordo com a orientação da Diretoria e do Conselho de Administração, a execução das atividades da Companhia; (vi) praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia; e (vii) exercer outros poderes e atribuições que não forem conferidos aos demais diretores e as que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Conselho de Administração. **Parágrafo 2º** Compete ao Diretor Executivo Financeiro e de Relações com Investidores: (i) formular políticas de operações, de modo a maximizar os resultados econômicos financeiros da Companhia, (ii) assegurar que tanto o Conselho de Administração quanto a Diretoria Executiva tenham informações adequadas da Companhia; (iii) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração; (iv) coordenar e definir as operações de natureza financeira da Companhia; (v) coordenar o desempenho e os resultados das áreas de finanças de acordo com as metas estabelecidas; (vi) otimizar e gerir as informações e os resultados econômico-financeiros da Companhia; (vii) administrar e direcionar os recursos financeiros, a receita operacional e não-operacional, elaborar os planejamentos financeiros, os orçamentos de custos e as projeções de resultados; (viii) coordenar o cum-

primeto dos compromissos financeiros, inclusive com relação a requisitos legais, administrativos, orçamentários, tributários e contratuais; (ix) coordenar a implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial; (x) promover estudos e propor alternativas para o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia; (xi) preparar as demonstrações financeiras da Companhia; (xii) responsabilizar-se pela contabilidade da Companhia; (xiii) coordenar a elaboração, por todas as áreas da Companhia, de relatórios gerenciais e estatísticos; (xiv) supervisionar a carteira de financiamento e de títulos de créditos e “recebíveis”; (xv) representar a Companhia perante as instituições financeiras e parceiros comerciais, bem como supervisionar os planos de financiamentos das obras; (xvi) administrar o fluxo de caixa, as aplicações financeiras, os cheques de clientes, as operações bancárias, as transferências de recursos financeiros, pagamentos em geral, as contas a pagar e a receber; (xvii) representar a Companhia perante os órgãos de supervisão e entidades do mercado em que seus valores mobiliários forem admitidos à negociação, em especial a CVM e a BOVESPA; (xviii) representar a Companhia perante o público investidor e prestar as informações necessárias; (xix) supervisionar o cumprimento nos deveres estatutários atribuídos a investidores do mercado de valores mobiliários e informar a Assembléia Geral e o Conselho de Administração, quando solicitado, sobre conclusões, relatórios e diligências; (xx) tomar providências para manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a CVM. **Parágrafo 3º** Compete ao Diretor Executivo Comercial: (i) formular as estratégias de marketing e coordenar os estudos e pesquisas de mercado da Companhia; (ii) definir a contratação dos veículos de comunicação para a publicidade; (iii) aprovar os materiais promocionais e publicitários divulgados pela Companhia; (iv) definir os produtos a serem comercializados; (v) definir os preços dos produtos, seus encargos e prazos para pagamentos; (vi) definir o teor dos contratos de compra e venda imobiliários, bem como os financiamentos imobiliários utilizados pela Companhia; (vii) representar a Companhia perante instituições financiadoras (Caixa Econômica Federal e outras); (viii) coordenar a carteira de financiamentos e dos títulos “recebíveis”; (ix) fixar a política de relacionamento clientes; (x) definir a estrutura das vendas imobiliárias e das lojas próprias; e (xi) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos,

conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração. **Parágrafo 4º** Compete ao Diretor Executivo de Produção: (i) coordenar a execução dos atos relacionados à produção imobiliária da Companhia; (ii) observar o cumprimento, pela Companhia, das normas técnicas e de segurança, bem como dos planos de zoneamentos; (iii) supervisionar a conformidade entre os empreendimentos imobiliários e os contratos e compromissos de compra e venda de imóveis; (iv) definir e aprovar os processos construtivos e tecnológicos das obras; (v) formular e supervisionar os orçamentos das construções imobiliárias; (vi) coordenar os processos e procedimentos legais das obras perante os órgãos públicos e concessionários de serviços públicos, bem como obter as certidões e autorizações necessárias ao respectivo funcionamento; (vii) obter e aprovar os financiamentos das obras e unidades imobiliárias; (viii) supervisionar a compra de materiais empregados nas obras; (ix) supervisionar o transporte de veículos e equipamentos; (x) supervisionar o cumprimento das normas e legislação de transportes de cargas e pessoas; e (xi) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração. **Parágrafo 5º** Compete ao Diretor Executivo de Crédito Imobiliário: (i) coordenar, estruturar e executar o planejamento de crédito imobiliário, inclusive financiamentos das obras e aquisição de unidades por clientes; (ii) elaborar e revisar as políticas internas de crédito imobiliário, garantindo seu cumprimento; (iii) planejar e supervisionar o processo operacional de concessão de crédito, inclusive documentações, avaliações, repasses para os bancos; (iv) coordenar o relacionamento com instituições financeiras na concessão de crédito imobiliário; e (v) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração. **Parágrafo 6º** Compete ao Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário: (i) identificar a oportunidade de novos negócios imobiliários; (ii) coordenar as pesquisas e estudos de terrenos e locais para construção de empreendimentos; (iii) definir a forma de aquisição e participação em empreendimentos imobiliários; (iv) coordenar a obtenção de documentos pertinentes à incorporação imobiliária; (v) representar a Companhia perante o INSS; (vi) supervisionar a fiscalização das obras pela instituições financeiras, principalmente a Caixa Econômica Federal; e (vii) exercer

outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração. Parágrafo 7º Compete ao Diretor Executivo de Administração e Controladoria: (i) zelar pelos ativos, financeiros e não-financeiros da Companhia, bem como pelo cumprimento, pela Companhia, da legislação fiscal; (ii) gerenciar a estrutura interna de tecnologia da informação da Companhia, zelar pela perfeita comunicação interna, pela segurança e confidencialidade das informações e dados da Companhia; (iii) implementar os sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; (iv) gerir e coordenar as atividades do departamento de recursos humanos da Companhia, incluindo, sem limitação, a supervisão quanto ao cumprimento da legislação trabalhista e previdenciária e das convenções e acordos coletivos, à representação perante sindicatos, à contratação de prestadores de serviços terceirizados e à formulação de políticas de contratação e do bem estar dos funcionários; (v) colaborar com o Diretor Executivo Financeiro e de Relações com Investidores na implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial, bem como na preparação das Demonstrações Financeiras da Companhia; (vi) representar a Companhia perante os agentes fiscais; e (vii) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração. Parágrafo 8º Compete ao Diretor Executivo Regional do Centro Oeste, Nordeste, Rio de Janeiro e Espírito Santo: (i) formular as estratégias de marketing e coordenar os estudos e pesquisas de mercado da Companhia; (ii) aprovar os materiais promocionais e publicitários divulgados pela Companhia; (iii) definir os produtos a serem comercializados; (iv) definir os preços dos produtos, seus encargos e prazos para pagamentos; (v) definir o teor dos contratos de compra e venda imobiliários, bem como os financiamentos imobiliários utilizados pela Companhia; (vi) fixar a política de relacionamento clientes; (vii) definir a estrutura das vendas imobiliárias e das lojas próprias; (viii) coordenar a execução dos atos relacionados à produção imobiliária da Companhia; (ix) observar o cumprimento, pela Companhia, das normas técnicas e de segurança, bem como dos planos de zoneamentos; (x) supervisionar a conformidade entre os empreendimentos imobiliários e os contratos e compromissos de compra e venda de imóveis; (xi) definir e aprovar os processos construtivos e tecnológicos das obras; (xii)

formular e supervisionar os orçamentos das construções imobiliárias; (xiii) coordenar os processos e procedimentos legais das obras perante os órgãos públicos e concessionários de serviços públicos, bem como obter as certidões e autorizações necessárias ao respectivo funcionamento; (xiv) supervisionar a compra de materiais empregados nas obras; (xv) coordenar, estruturar e executar o planejamento de crédito imobiliário, inclusive financiamentos das obras e aquisição de unidades por clientes; (xvi) elaborar e revisar as políticas internas de crédito imobiliário, garantindo seu cumprimento; (xvii) planejar e supervisionar o processo operacional de concessão de crédito, inclusive documentações, avaliações, repasses para os bancos; (xviii) definir estratégias de concessão e obtenção de crédito imobiliário; (xix) coordenar o relacionamento com instituições financeiras na concessão de crédito imobiliário; (xx) identificar a oportunidade de novos negócios imobiliários; (xxi) coordenar as pesquisas e estudos de terrenos e locais para construção de empreendimentos; (xxii) definir a forma de aquisição e participação em empreendimentos imobiliários; (xxiii) coordenar a obtenção de documentos pertinentes à incorporação imobiliária; (xxiv) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração, tudo o acima dentro de sua respectiva região. Parágrafo 9º Compete ao Diretor Executivo Regional de São Paulo: (i) formular as estratégias de marketing e coordenar os estudos e pesquisas de mercado da Companhia; (ii) aprovar os materiais promocionais e publicitários divulgados pela Companhia; (iii) definir os produtos a serem comercializados; (iv) definir os preços dos produtos, seus encargos e prazos para pagamentos; (v) definir o teor dos contratos de compra e venda imobiliários, bem como os financiamentos imobiliários utilizados pela Companhia; (vi) fixar a política de relacionamento clientes; (vii) definir a estrutura das vendas imobiliárias e das lojas próprias; (viii) coordenar a execução dos atos relacionados à produção imobiliária da Companhia; (ix) observar o cumprimento, pela Companhia, das normas técnicas e de segurança, bem como dos planos de zoneamentos; (x) supervisionar a conformidade entre os empreendimentos imobiliários e os contratos e compromissos de compra e venda de imóveis; (xi) definir e aprovar os processos construtivos e tecnológicos das obras; (xii) formular e supervisionar os orçamentos das construções imobiliárias; (xiii)

coordenar os processos e procedimentos legais das obras perante os órgãos públicos e concessionários de serviços públicos, bem como obter as certidões e autorizações necessárias ao respectivo funcionamento; (xiii) supervisionar a compra de materiais empregados nas obras; (xiv) coordenar, estruturar e executar o planejamento de crédito imobiliário, inclusive financiamentos das obras e aquisição de unidades por clientes; (xv) elaborar e revisar as políticas internas de crédito imobiliário, garantindo seu cumprimento; (xvi) planejar e supervisionar o processo operacional de concessão de crédito, inclusive documentações, avaliações, repasses para os bancos; (xvii) definir estratégias de concessão e obtenção de crédito imobiliário; (xviii) coordenar o relacionamento com instituições financeiras na concessão de crédito imobiliário; (xix) identificar a oportunidade de novos negócios imobiliários; (xx) coordenar as pesquisas e estudos de terrenos e locais para construção de empreendimentos; (xxi) definir a forma de aquisição e participação em empreendimentos imobiliários; (xxii) coordenar a obtenção de documentos pertinentes à incorporação imobiliária; (xxiii) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração, tudo o acima dentro de sua respectiva região. **Parágrafo 10º** Compete ao Diretor Executivo de Relações Institucionais: (i) fixar as políticas de relacionamento com a imprensa e órgãos públicos; (ii) representar a Companhia perante as entidades sindicais, delegacias regionais e Poder Judiciário; (iii) representar a Companhia perante o Ministério Público Federal, Estadual e Municipal; (iv) representar a Companhia perante as Delegacias de Polícia; (v) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração. **Parágrafo 11º** Compete ao Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário de Campinas e do Estado do Espírito Santo: (i) identificar a oportunidade de novos negócios imobiliários; (ii) coordenar as pesquisas e estudos de terrenos e locais para construção de empreendimentos; (iii) definir a forma de aquisição e participação em empreendimentos imobiliários; (iv) coordenar a obtenção de documentos pertinentes à incorporação imobiliária; (v) representar a Companhia perante o INSS; (vi) supervisionar a fiscalização das obras pela instituições financeiras, principalmente a Caixa Econômica Federal; e (vii) exercer outros poderes e atribuições que lhe

forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração, tudo o acima dentro de sua respectiva região.”

Na Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de março de 2010, dentre outras matéria deliberou a alteração do artigo 24 do Estatuto Social da Companhia, e sua consolidação, na forma do Documento I desta ata, passando o referido artigo a vigorar com a seguinte redação: “Artigo 24 A Diretoria Executiva será composta de 13 (treze) Diretores, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente, 01 (um) Diretor Executivo de Finanças, 01 (um) Diretor Executivo de Relações com Investidores, 01 (um) Diretor Executivo Jurídico, 01 (um) Diretor Executivo Comercial, 01 (um) Diretor Executivo de Produção, 01 (um) Diretor Executivo de Crédito Imobiliário, 01 (um) Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário, 01 (um) Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário de Campinas e do Estado do Espírito Santo, 01 (um) Diretor Executivo de Administração e Centro de Serviços Compartilhados, 02 (dois) Diretores Executivos Regionais e 01 (um) Diretor Executivo de Relações Institucionais, todos eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo. **Parágrafo 1º** Compete ao Diretor Presidente, além de coordenar e supervisionar as atividades da Diretoria: (i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria, conforme os termos do Artigo 26 abaixo; (ii) submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados; (iii) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembléia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores; (iv) organizar, fiscalizar e supervisionar, de acordo com a orientação da Diretoria e do Conselho de Administração, a execução das atividades da Companhia; (v) praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia; e (vi) exercer outros poderes e atribuições que não forem conferidos aos demais diretores e as que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Conselho de Administração. **Parágrafo 2º** Compete ao Diretor Executivo de Finanças,

além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração, definir as estratégias financeiras da empresa, em linha com os planos de negócios vigentes, bem como dirigir os processos de contabilidade, tesouraria, planejamento financeiro e relações com investidores. **Parágrafo 3º** Compete ao Diretor Executivo de Relações com Investidores, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração, representar a Companhia perante a Comissão de Valores Imobiliários, acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados com as atividades do mercado de capitais, definindo estratégias e ações para otimizar a captação de recursos, bem como o atendimento dos interesses dos investidores. **Parágrafo 4º** Compete ao Diretor Executivo Jurídico, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração, responsabilizar-se por todas as questões legais que envolvam a Companhia, atualizando as questões legislativas a ela pertinentes. **Parágrafo 5º** Compete ao Diretor Executivo Comercial, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração, definir as estratégias comerciais e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio. **Parágrafo 6º** Compete ao Diretor Executivo de Produção, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração, definir as estratégias e pesquisas de tecnologia para as divisões de negócios de Construção, bem como para as áreas corporativas de suprimentos, segurança, engenharia e assistência técnica dos imóveis. **Parágrafo 7º** Compete ao Diretor Executivo de Crédito Imobiliário, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração, definir estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financia-

mento dos clientes. **Parágrafo 8º** Compete ao Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração, definir as estratégias de desenvolvimento e incorporação imobiliária, visando ao desenvolvimento do negócio, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração. **Parágrafo 9º** Compete ao Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário de Campinas e do Estado do Espírito Santo, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração, definir as estratégias de desenvolvimento e incorporação imobiliária na cidade de Campinas e no Estado do Espírito Santo, visando ao desenvolvimento do negócio, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração. **Parágrafo 10º** Compete ao Diretor Executivo de Administração e Centro de Serviços Compartilhados, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração, definir as estratégias administrativas, de recursos humanos, de relacionamento com clientes e de Tecnologia da Informação da Companhia, em linha com os planos de negócios vigentes, de acordo com as diretrizes do Conselho de Administração. **Parágrafo 11º** Compete aos Diretores Executivos Regionais, além das atividades que lhes sejam atribuídas pelo Conselho de Administração, implementar a estratégia de negócios da Companhia na respectiva regional, visando ao alcance dos objetivos de crescimento e lucratividade. **Parágrafo 12º** Compete ao Diretor Executivo de Relações Institucionais, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração, representar a Companhia perante empresas, governos, mídia, sindicatos e lideranças.”; e (e) aprovação da remuneração anual global da Administração, conforme proposta da Companhia, no valor de R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais).

INFORMAÇÕES RELEVANTES

No exercício de 2010 foram aprovadas as seguintes emissões:

Em 1º de fevereiro de 2010, foi realizada a 3ª Emissão de R\$516.400 em debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única de forma nominativa e escritural, da espécie quirografária, totalizando 51.640

debêntures, sobre o registro da CVM nº CVM/SRE/DEB/2010/007.

Em 23 de dezembro de 2010, foi realizada a 4ª Emissão de R\$300.000 em debêntures, não conversíveis, em ações representadas por 300 debêntures com valor nominal de R\$1.000. Estas debêntures são garantidas por: (i) rece-

bíveis das unidades financiadas com o recurso em questão, (ii) pela cessão fiduciária das contas vinculadas a emissão e aplicação dos recursos oriundos dos pagamentos dos recebíveis e (iii) da alienação de terrenos dos empreendimentos financiados após a liberação dos recursos.

Em 18 de fevereiro de 2011, a Companhia emitiu duas Cédulas de Crédito Bancários (VVB) totalizando R\$240,9 milhões, que lastrearam a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização o dia 15 de março de 2011.

PRINCIPAIS ASPECTOS

Banco de Terrenos

Em 31 de dezembro de 2009, o banco de terrenos da Companhia tinha um valor potencial de vendas de R\$13,6 bilhões, correspondentes a mais de 134 mil unidades distribuídas em 318 empreendimentos. Estes terrenos totalizavam 6,3 milhões de m² de área útil comercializável com um tamanho médio por unidade de 47,2 m².

Em 31 de dezembro de 2010, 96% do Banco de Terrenos era composto por unidades com preço de venda inferior a R\$150 mil.

Em 2010, foi dado prosseguimento a sua estratégia de diversificação geográfica. Em 31 de dezembro de 2010, estava presente em 90 cidades e 16 estados mais o Distrito Federal.

Lançamentos

Os projetos estão localizados estrategicamente seguindo o desejo do público consumidor. Os lançamentos ocorreram primordialmente em zonas já urbanizadas com fácil acesso a transporte público e serviços locais.

Durante o ano de 2010 a Companhia lançou 47 mil unidades (contra 25,5 mil unidades em 2009) correspondentes a um VGV de R\$4,6 bilhões. A maior parte destes lançamentos foi de unidades residenciais com preço médio entre R\$80mil e R\$130mil, faixa de preço em que se encontravam unidades residenciais elegíveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

Do total dos lançamentos ocorridos em 2010, 52,6% ocorreram no estado de São Paulo e 14,6% ocorreram no estado de Minas Gerais.

O ano de 2010 foi também um ano recorde em volume de lançamentos. Assim como ocorrido na área de desenvolvimento imobiliário, o volume lançado apresentou um significativo crescimento ao longo de 2010 comparativamente ao ano de 2009. Apesar de 2010 ter sido um ano de mudança de ciclo operacional em função do aumento do tamanho dos projetos, os volumes trimestrais anualizados de unidades lançadas atingiram 70 mil unidades

Vendas Contratadas

As vendas de empreendimentos são realizadas por meio de equipe própria de corretores e por imobiliárias parceiras, que possuem corretores dedicados e preparados para a venda dos empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2009, a equipe de vendas contava com 2.500 corretores entre próprios e terceirizados.

A estratégia de vendas inclui ainda venda através lojas próprias e virtuais para a comercialização de nossos imóveis, planos diferenciados de financiamento para a aquisição de imóvel, marketing direto, campanhas nacionais dos produtos para o fortalecimento da marca e marketing esportivo.

Em 2010, mais uma vez a Companhia bateu seu recorde de vendas. As vendas contratadas

totalizaram R\$3,8 bilhões (um crescimento de 33% em relação ao ano anterior), ou aproximadamente 36 mil unidades, sendo 74,0% elegíveis ao programa MCMV. A Companhia acredita ser o maior *player* no programa de redução do déficit habitacional do governo.

Produção

Entre janeiro e dezembro de 2010 foram construídas aproximadamente 26 mil unidades, tendo sido gerenciado 277 canteiros simultaneamente, com um número medido de 219 unidades por canteiro.

Crédito Imobiliário

A disponibilização de financiamento aos clientes é de fundamental importância para o negócio. Nestes 31 anos de operação, desenvolve-se um forte relacionamento com as instituições financeiras provedoras de crédito para os clientes, especialmente com a Caixa Econômica Federal (CEF).

Em função da larga experiência em crédito imobiliário, foi a principal parceira da CEF na primeira fase do Programa “Minha Casa Minha Vida”, responsável pela contratação de 50 mil unidades, na faixa de renda de 3 a 10 salários mínimos – o equivalente a 12% do total de unidades contratadas desta faixa.

Em 2010, expandiu sua estrutura para atender à demanda crescente por crédito. Contando atualmente com uma equipe de aproximadamente 455 colaboradores (próprios e terceirizados) dedicados à atividade de crédito imobiliário. Paralelamente, continua trabalhando junto à CEF para agilizar cada vez mais os processos através da otimização do papel de correspondente negocial.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
ATIVO CIRCULANTE	1.900.546	70,8%	3.167.665	72,6%	4.585.296	67,5%
Caixa e equivalentes de caixa	148.988	5,6%	713.368	16,4%	864.936	12,7%
Aplicações financeiras	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	701.481	26,1%	1.449.373	33,2%	1.954.982	28,8%
Estoques	985.649	36,7%	946.613	21,7%	1.360.889	20,0%
Tributos a recuperar	23.019	0,9%	22.096	0,5%	34.891	0,5%
Despesas antecipadas	-	-	-	-	-	-
Outros ativos circulantes	41.409	1,5%	36.215	0,8%	369.598	5,4%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	723.626	27,0%	1.121.947	25,7%	1.969.709	29,0%
Aplicações financeiras	3	0,0%	10	0,0%	-	-
Contas a receber	449.432	16,8%	605.089	13,9%	1.305.337	19,2%
Estoques	190.334	7,1%	390.023	8,9%	545.155	8,0%
Tributos diferidos	9.373	0,3%	753	0,0%	638	0,0%
Despesas antecipadas	10.921	0,4%	16.220	0,4%	18.358	0,3%
Créditos com partes relacionadas	51.826	1,9%	84.786	1,9%	60.913	0,9%
Outros ativos não circulantes	11.737	0,4%	25.066	0,6%	39.308	0,6%
PERMANENTE	58.420	2,2%	70.647	1,6%	236.333	3,5%
Investimentos	17.203	0,6%	24.094	0,6%	155.705	2,3%
Imobilizado	28.144	1,0%	25.443	0,6%	51.180	0,8%
Intangível	13.073	0,5%	21.110	0,5%	29.448	0,4%
Diferido	-	-	-	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	2.682.592	100,0%	4.360.259	100,0%	6.791.338	100,0%

RELATÓRIO ANUAL 2010

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	481.283	17,9%	1.059.822	24,3%	1.822.378	26,8%
Obrigações sociais e trabalhistas	29.489	1,1%	34.222	0,8%	73.058	1,1%
Fornecedores	49.423	1,8%	96.514	2,2%	154.501	2,3%
Obrigações fiscais	9.145	0,3%	10.995	0,3%	55.940	0,8%
Empréstimos e financiamentos	63.255	2,4%	240.835	5,5%	374.005	5,5%
Debêntures	3.676	0,1%	62.032	1,4%	169.660	2,5%
Financiamento Arrendamento Financ.	790	0,0%	725	0,0%	841	0,0%
Outras obrigações	322.162	12,0%	610.497	14,0%	986.126	14,5%
Provisões	3.343	0,1%	4.002	0,1%	8.247	0,1%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	559.432	20,9%	777.163	17,8%	1.916.210	28,2%
Empréstimos e financiamentos	59.643	2,2%	142.176	3,3%	376.514	5,5%
Debêntures	298.093	11,1%	339.932	7,8%	1.015.801	15,0%
Financiamento Arrendamento Financ.	1.474	0,1%	757	0,0%	2.522	0,0%
Outras obrigações	77.251	2,9%	84.525	1,9%	185.398	2,7%
Tributos diferidos	106.008	4,0%	179.971	4,1%	264.395	3,9%
Provisões	16.963	0,6%	29.802	0,7%	71.580	1,1%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.641.877	61,2%	2.523.274	57,9%	3.052.750	45,0%
Capital social realizado	1.321.910	49,3%	1.917.434	44,0%	2.350.012	34,6%
Reserva de capital	31.030	1,2%	11.775	0,3%	16.229	0,2%
Reservas de lucros	198.802	7,4%	463.711	10,6%	508.612	7,5%
Lucros / Prejuízos acumulados	6.750	0,3%	6.750	0,2%	-	-
Ajustes de avaliação patrimonial	19	0,0%	-	-	-	-
Participação Acionistas Não Control.	83.366	3,1%	123.604	2,8%	177.897	2,6%
TOTAL DO PASSIVO	2.682.592	100,0%	4.360.259	100,0%	6.791.338	100,0%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	1.110.748	264,1%	1.647.580	285,1%	3.020.951	309,3%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(690.151)	(164,1%)	(1.069.739)	(185,1%)	(2.044.107)	(209,3%)
(=) Resultado Bruto	420.597	100,0%	577.841	100,0%	976.844	100,0%
(-) Despesas com vendas	(93.235)	(22,2%)	(105.185)	(18,2%)	(163.118)	(16,7%)
(-) Despesas gerais e adm.	(86.251)	(20,5%)	(100.088)	(17,3%)	(146.858)	(15,0%)
(-) Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-	-	-	-	-	-
(+) Outras receitas operacionais	14.233	3,4%	10.569	1,8%	3.005	0,3%
(-) Outras despesas operacionais	-	-	-	-	-	-
Resultado da equivalencia patrimonial	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	255.344	60,7%	383.137	66,3%	669.873	68,6%
(+) Receitas Financeiras	59.094	14,1%	60.329	10,4%	130.646	13,4%
(-) Despesas Financeiras	(18.027)	(4,3%)	(21.220)	(3,7%)	(40.021)	(4,1%)
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	296.411	70,5%	422.246	73,1%	760.498	77,9%
IR e CS sobre o Lucro	(44.734)	(10,6%)	(48.180)	(8,3%)	(85.299)	(8,7%)
(=) Resultado Líq. Operações Continuadas	251.677	59,8%	374.066	64,7%	675.199	69,1%
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	-	-	-	-	-	-
(=) Lucro/Prejuízo do período	251.677	59,8%	374.066	64,7%	675.199	69,1%

ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS

Receita Operacional Líquida Consolidada

A receita líquida consolidada da Companhia passou de R\$1.647,6 milhões em 2009 para R\$3.021,0 milhões em 2010, um crescimento de 83,43%. O crescimento da receita líquida é resultado do aumento do volume de vendas em 2010, aliado ao incremento do volume de unidades construídas.

Lucro Bruto Consolidado

Em 2010, o lucro bruto consolidado totalizou R\$976,8 milhões, 69,1% superior aos R\$577,8 milhões do ano anterior. O aumento do lucro bruto é consequência do crescimento da receita líquida mencionado anteriormente, parcialmente compensado pela redução da margem bruta que passou de 35,1% em 2009 para 32,3% em 2010.

Despesas Comerciais Consolidadas

Ao longo do tempo a Companhia está fortalecendo sua estrutura para atender a intensa atividade comercial e a expansão geográfica de nossa operação. O rígido controle de sua despesas e o grande volume de vendas pela internet mencionada anteriormente, vem permitindo uma forte diluição das despesas comerciais em relação a sua receita líquida. O canal de vendas via loja virtual possui um custo inferior àquele relacionado às imobiliárias parceiras, além de ser um canal de vendas inovador e moderno, condizente com o atual perfil de seus consumidores.

Adicionalmente, em função do aumento dos empreendimentos lançados, será capaz de diluir cada vez mais determinadas despesas comerciais atreladas aos empreendimentos.

Devido ao aumento nos volumes de unidades contratadas e unidades repassadas, bem como a implantação do Correspondente Imobiliário, o Crédito Imobiliário efetuou investimentos em pessoal, treinamento e outros visando adequar sua estrutura às necessidades futuras da Companhia.

Despesas Gerais e Administrativas Consolidadas

Investimentos relevantes têm sido efetuados na nossa estrutura administrativa para atender o incremento substancial das operações da Companhia. Assim como na área comercial, o rígido controle das despesas gerais e administrativas vem permitindo uma maior diluição destas despesas em relação à receita líquida, conforme verificado no gráfico abaixo.

LAJIDA Consolidado

O LAJIDA consolidado (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização ou EBITDA em inglês) totalizou R\$795,9 milhões em 2010 e R\$439,5 milhões em 2009, um crescimento de 81,1%. A margem LAJIDA apresentou uma ligeira queda de 0,3 p.p., passando de 26,7% em 2009 para 26,3% em 2010.

Resultado Financeiro Consolidado

As despesas financeiras passaram de R\$21,2 milhões em 2009 para R\$40,0 milhões em 2010, um aumento de 88,6%, devido principalmente ao crescimento do endividamento.

As receitas financeiras passaram de R\$48,2 milhões em 2009 para R\$100,5 milhões em 2010, o que representou um aumento de 108,6%. Este aumento ocorreu principalmente em função do ingresso de recursos em caixa decorrentes das captações de novos empréstimos e da melhoria do ciclo de caixa da Companhia em 2010.

As receitas provenientes dos clientes passaram de R\$12,2 milhões em 2009 para R\$30,2 milhões em 2010, um aumento de 147,9%, devido principalmente às variações dos índices que corrigem seus recebíveis – INCC e IGP-M.

Lucro Líquido Consolidado

Como resultado do exposto acima, o lucro líquido consolidado da Companhia em 2010 foi de R\$634,5 milhões, 82,7% superior aos R\$347,3 milhões registrados em 2009. A

margem líquida passou de 21,1% em 2009 para 21,0% em 2010. O lucro básico por ação foi de R\$1,3164 em 2010 e R\$ 0,7786 em 2009.

Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)

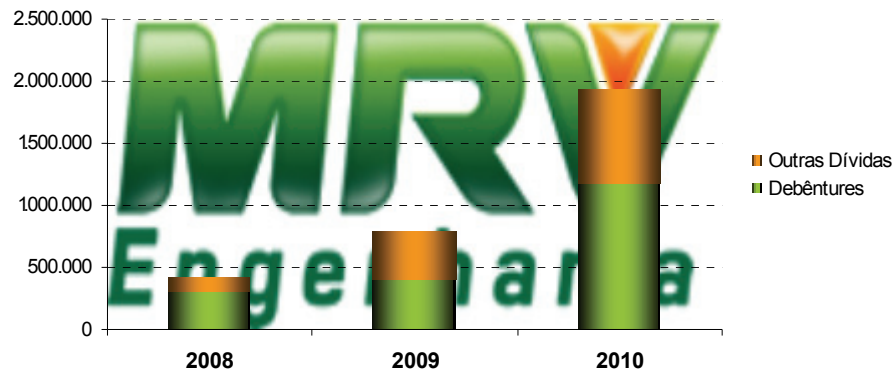
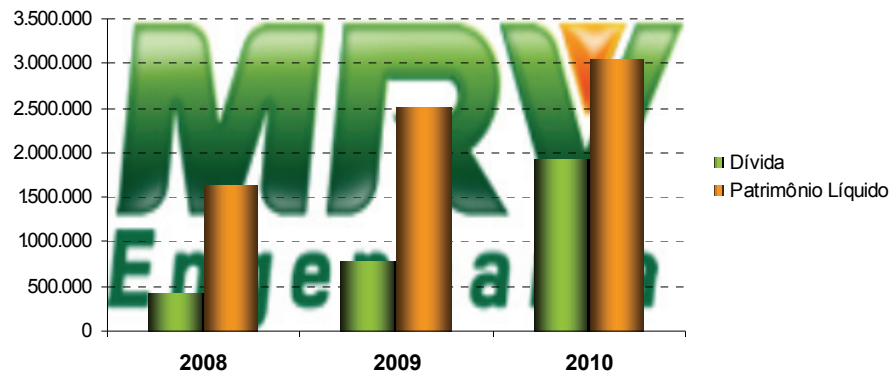


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



ANÁLISE DA GARANTIA

A presente emissão não possui garantia já, que é da espécie quirografária ou sem preferência, não possuindo privilégio algum sobre o ativo da Emissora.

PARECER

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2010.

Após análise das demonstrações financeiras da Emissora auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, cujo parecer apresentou ênfases, no que diz respeito à capacidade de cumprimento de suas obrigações, a Companhia encontra-se apta a honrar os compromissos decorrentes da Escritura de Emissão.

DECLARAÇÃO

Declaramos estar aptos e reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no artigo 12, alínea “1”, da Instrução CVM 28 de 23 de novembro de 1.983.

São Paulo, abril de 2011.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6407/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28 /83, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se a disposição dos interessados para consulta na sede deste Agente Fiduciário”