

Relatório Anual

Exercício 2010



5ª Emissão de Debêntures Simples

Rating – Emissão: Standard & Poor's: brA

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	10
ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS	10
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	10
EVENTOS REALIZADOS 2010	11
AGENDA DE EVENTOS – 2011	11
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	11
ORGANOGRAMA	12
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO	12
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	13
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	13
INFORMAÇÕES RELEVANTES	18
PRINCIPAIS ASPECTOS	19
PRINCIPAIS RUBRICAS	19
ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS	20
ANÁLISE DE GARANTIA	23
PARECER	23
DECLARAÇÃO	24

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.
Endereço da Sede:	Praia de Botafogo, 501, Bloco 1, Salão 201 CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ
Telefone / Fax:	(21) 3504-3800 / (21) 3504-3849
D.R.I.:	Michel Wurman
CNPJ:	02.950.811/0001-89
Auditor:	Terco Auditores Independentes – Sociedade Simples
Atividade:	Emp. Adm. Participações – Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração
Categoria de Registro:	Categoria A

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Registro CVM nº:	Dispensa de registro em 20 de abril de 2009, com fulcro no artigo 5º, inciso II, da instrução CVM nº 400/03;
Situação da Emissora:	Adimplente com as obrigações pecuniárias;
Código do Ativo:	CETIP: PDGP15;
Banco Mandatário:	Banco Itaú 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 23 de setembro de 2010;
Data de Vencimento:	As debêntures vencerão em 01 de agosto de 2015;
Quantidade de Debêntures:	Foram emitidas 600 (seiscentas) debêntures;
Número de Séries:	A presente emissão foi emitida em série única;
Valor Total da Emissão:	O valor total da Emissão é de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na data de emissão;
Valor Nominal:	O valor nominal unitário das debêntures, na data de emissão, é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
Forma:	As debêntures são da forma, nominativas e escriturais;

Espécie:	As debêntures são da espécie com garantia real;
Conversibilidade:	As debêntures não são conversíveis em ações da Emissora;
Permuta:	Não se aplica à presente emissão;
Poder Liberatório:	Não se aplica à presente emissão
Opção:	Não se aplica à presente emissão;
Negociação:	As Debêntures foram registradas para colocação no mercado primário, por meio do SDT, sendo a distribuição liquidada e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP. As Debêntures foram registradas para custódia eletrônica no mercado secundário através do SND, atualmente administrado e operacionalizado pela CETIP, não sendo admitida sua negociação no mercado secundário. O posterior registro para negociação das Debêntures em bolsa ou mercado de balcão organizado sujeitar-se-á necessariamente ao registro prévio na CVM, conforme disposto na Instrução CVM nº 400.
Atualização do Valor Nominal:	Não se aplica à presente emissão;
Pagamento da Atualização:	Não se aplica à presente emissão;
Remuneração:	As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma pro rata temporis por dias úteis, acrescida de um cupom inicial de 8,16% ao ano, base 252 dias úteis, calculado de forma pro rata temporis, revisado a cada Período de Capitalização, conforme disposto no item 4.11.2 da Escritura de Emissão, ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).
Pagamento da Remuneração:	O pagamento da Remuneração será feito em parcelas semestrais e consecutivas, onde a primeira parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de fevereiro de 2011, sendo as demais devidas semestralmente, nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.17 da Escritura de Emissão (cada data de pagamento de Remuneração, uma “Data de Pagamento de Remuneração”):

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures
1º de fevereiro de 2011

1º de agosto de 2011	1º de fevereiro de 2012
1º de agosto de 2012	1º de fevereiro de 2013
1º de agosto de 2013	1º de fevereiro de 2014
1º de agosto de 2014	1º de fevereiro de 2015
1º de agosto de 2015	

Amortização: O valor nominal das Debêntures será amortizado em 05 (cinco) parcelas semestrais iguais, sendo a primeira parcela devida em 1º de agosto de 2013 e sendo as demais devidas nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.17 da escritura de emissão (cada data de pagamento, uma “Data de Amortização de Principal”).

Datas e Porcentagens referentes ao Pagamento do Principal	
1º de agosto de 2013 – 20% (vinte por cento)	
1º de fevereiro de 2014 - 20% (vinte por cento)	1º de agosto de 2014 - 20% (vinte por cento)
1º de fevereiro de 2015 - 20% (vinte por cento)	1º de agosto de 2015 - 20% (vinte por cento)

Fundo de Amortização: Não se aplica à presente emissão;

Amortização Antecipada: A Emissão poderá ser amortizada antecipadamente, total, limitado a 90% (noventa por cento) do saldo devedor unitário das Debêntures em circulação, ou parcialmente, neste caso, desde que seja amortizado, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor unitário das Debêntures em circulação. Para realização de amortização antecipada, a Emissora deverá publicar Aviso aos Debenturistas ou outra forma de aviso descrita na Lei das Sociedades por Ações, além de notificar o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis da data de publicação do Aviso aos Debenturistas ou de qualquer outra forma de aviso, se for o caso. A parcela de amortização antecipada será acrescida de prêmio, de acordo com o momento em que a Emissora optar por efetuar a amortização:

- (i) Até 1º de agosto de 2011 - prêmio de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor total do valor a ser amortizado antecipadamente, conforme calculado pelo Agente Fiduciário;
- (ii) De 02 de agosto de 2011 até 1º de agosto de 2012 – prêmio de 1% (um por cento) sobre o valor total do valor a ser amortizado antecipadamente, conforme calculado pelo Agente Fiduciário;
- (iii) De 02 de agosto de 2012 até 1º de fevereiro de 2013 – prêmio de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total do valor a ser amortizado antecipadamente, conforme calculado pelo Agente Fiduciário; e
- (iv) A partir de 02 de fevereiro de 2013 – nenhum prêmio aplicável.

Prêmio: Será devido caso ocorra a Amortização Antecipada;

Repactuação: Não se aplica à presente emissão;

Aquisição Facultativa: A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis, desde a Data da Emissão ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, observando o disposto no parágrafo 2º, do artigo 55, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures objeto deste procedimento poderão: (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação, devendo no primeiro caso, ser objeto de aditamento a presente Escritura.

Resgate Antecipado:	Não se aplica à presente emissão;	
Vencimento Antecipado:	<p>São considerados Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures desta Emissão, quaisquer dos seguintes eventos:</p> <p>(a) protesto legítimo e reiterado de títulos contra a Emissora ou contra uma de suas Controladas Relevantes, no mercado local ou internacional em valor individual, superior ao equivalente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado, superior ao equivalente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, por cujo pagamento à Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, salvo se, no prazo de 72 (setenta e duas) horas contadas do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) for cancelado ou susgado; ou ainda (iii) forem prestadas garantias em juízo;</p> <p>(b) pedido por parte da Emissora ou de qualquer uma de suas Controladas Relevantes de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emissora ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Emissora formular pedido de autofalência;</p> <p>(c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou das suas Controladas Relevantes e não devidamente elidido ou contestado e garantido pela Emissora no prazo legal;</p> <p>(d) cessação de atividades empresariais, liquidação, dissolução, extinção, insolvência, deferimento ou decretação de falência da Emissora ou de uma de suas Controladas Relevantes;</p> <p>(e) solicitação, pela Emissora ou por qualquer uma de suas Controladas Relevantes, de moratória ou suspensão do pagamento ou reestruturação de suas dívidas a qualquer credor;</p>	<p>(f) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas ao Debenturista, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de vencimento original;</p> <p>(g) a ocorrência de qualquer alienação, cessão ou transferência de ativos da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes, de modo individual ou agregado, cujo valor seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou das Controladas Relevantes, quando for o caso, cujo produto da venda não seja utilizado integralmente para a redução da dívida, sem a prévia anuência do Debenturista. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo IPCA, desde a Data da Emissão;</p> <p>(h) deliberação acerca da redução de capital social ou amortização de ações da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes, ou, ainda, reembolso de ações de acionistas da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido (conforme a última demonstração financeira auditada da Emissora), após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão, sem que haja anuência prévia do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, conforme disposto no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;</p> <p>(i) cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária da Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto se a fusão, cisão ou incorporação: (i) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) se revisadas as classificações de risco (ratings) da Emissora e da Emissão por uma agência de renome internacional, estas não forem rebaixadas para nível inferior ao rating atribuído para fins desta Emissão; ou (iii) tiver como objeto sociedade na qual a Emissora detenha participação societária ou sociedade que detenha como principal ativo participação societária em sociedade na qual a Emissora também detenha participação; ou (iv) se a fusão, cisão ou incorporação não envolver as SPes cujas ações ou quotas tenham sido dadas em garantia ao cumprimento das obrigações da Emissora no âmbito desta Emissão; ou ainda (v) se</p>

a Emissora for a incorporadora e suas Controladas Relevantes sejam a(s) incorporada(s) (observado o subitem (iv) deste item).

(j) caso, cumulativamente: (i) haja alienação do atual controle da Emissora sem prévia e expressa aprovação do Debenturista manifestada em AGD especialmente convocada para esse fim, tendo “alienação” a definição do artigo 254-A, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações e com base no artigo 2º da Instrução CVM nº 361, de 05 de março de 2002; e (ii) o rating da Emissão seja rebaixado em decorrência de tal alienação de controle, conforme indicado em relatório de classificação de risco elaborado pela Agência Classificadora de Risco, comparativamente à nota de Emissão;

(k) alteração do objeto social da Emissora e/ou de suas controladas previsto nos respectivos Estatutos Sociais de modo que as atividades principais da Emissora e/ou de suas controladas, consideradas em conjunto, deixem de ser aquelas atualmente exploradas por essas companhias;

(l) 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 estabelecidas nesta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado;

(m) a inclusão, em acordo societário ou estatuto da Emissora, de dispositivo pelo qual seja exigido quorum especial para deliberação ou aprovação de matérias que limitem ou cerceiem o controle de qualquer das Controladas Relevantes pela Emissora, ou, ainda, a inclusão naqueles documentos, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes da Emissão;

(n) não haver sido sanado, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, ou outro prazo de cura específico, contados a partir de notificação extrajudicial enviada à Emissora pelo Agente Fiduciário, o descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, inclusive a destinação de recursos obtidos por meio desta Emissão para destinação diversa

da aqui prevista;

(o) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas: (i) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor igual ou superior equivalente a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; e/ou (ii) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor equivalente a até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, se o rating da Emissão for rebaixado exclusivamente em decorrência da não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças aqui mencionadas;

(p) não observância dos seguintes Índices Financeiros em base trimestral, considerando-se os últimos 12 (doze) meses acumulados (“Covenants Financeiros”):

(i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,70;

(ii) a razão entre (A) a soma de Total de Receitas a Apropriar e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,30 ou menor que 0 (zero); e

(iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesa Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 ou menor que 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo;

Para estes fins, considera-se:

(I) “Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH (conforme abaixo definido);

(II) “Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos orçados a incorrer;

(III) “Custos e Despesas a Apropriar” con-

forme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora;

(IV) "Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora;

(V) "EBIT" corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas;

(VI) "Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do SFH ou desta Emissão (incluindo os contratos de empréstimo de suas controladas, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);

(VII) "Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

(VIII) "Total de Receitas a Apropriar" corresponde a 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 n.º 963/03;

(IX) "Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta "estoque de terrenos e de imóveis a comercializar" do balanço patrimonial da Emissora.

(q) não pagamento, na data de vencimento original ou de vencimento antecipado ou, ainda, em qualquer data que venha a ser acordada pelas partes do contrato, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou acordo, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora, de qualquer Controlada Relevante, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado contra a Emissora ou contra uma determinada Controlada Relevante, igual ou superior, em valor individual, ao equivalente em reais a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado superior equivalente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, ressalvada a hipótese de, por meio de qualquer medida judicial ou arbitral cabível, serem suspensos os efeitos do inadimplemento;

(r) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas

Relevantes que, independente do valor, afete de maneira relevante a atividade da Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, ou em valor individual igual ou superior ao equivalente em reais a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado superior ao equivalente em reais a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento;

(s) fechamento do capital da Emissora, sua saída do Novo Mercado da BM&F Bovespa ou sua transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 das Leis das Sociedades por Ações;

(t) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, sem prévia expressa anuência da maioria dos Debenturistas manifestada em AGD convocada para este fim;

(u) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, incompletas ou enganosas, quaisquer declarações ou garantias relevantes prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou no Contrato de Distribuição;

(v) na hipótese de as garantias previstas na presente Escritura de Emissão não serem devidamente constituídas e formalizadas, na forma, termos e prazos determinados aqui previstos;

(w) alienação de qualquer garantia constituída para o pagamento das Debêntures;

(x) declaração de nulidade de qualquer garantia constituída para garantir o pagamento das Debêntures, sem que haja sua integral substituição, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da ciência da Emissora acerca da declaração de nulidade;

(y) a Emissora utilizar as notas fiscais/faturas comprobatórias dos Custos de Produção, como base de outro relatório de comprovação de investimento com outra fonte de financiamento, ocorrendo a duplicação do lastro do financiamento;

(z) caso o Índice de Cobertura Mínimo fique abaixo de 115% (cento e quinze por cento), por um período superior a 15 (quinze) dias

úteis a contar da notificação ou comunicado enviado pelo Agente Fiduciário;

(aa) criação de novas classes de ações (i) da Emissora e/ou (ii) de suas Controladas Relevantes que não sejam inscritas ou detidas pela Emissora, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa aprovação do Debenturista;

(bb) existência de sentença condenatória transitada em julgado relativamente à prática de atos, pela Emissora, que importem em infringência à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo;

(cc) inadimplemento de qualquer obrigação assumida perante a Caixa e suas subsidiárias, por parte da Emissora ou das Controladas Relevantes ou ainda das SPEs;

(dd) na hipótese de quaisquer dos documentos referentes à Emissão, incluindo mas não se limitando aos Contratos de Garantia, se tornem comprovadamente inexequíveis ou inválidos, no todo ou em parte, nos termos da legislação aplicável;

(ee) a Emissora ou as SPEs deixarem de cumprir obrigações assumidas nos Contratos de Garantia, sem que a Emissora substitua ou reforce tais garantias no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da notificação ou comunicado enviado pelo Agente Fiduciário para regularização da pendência apurada;

(ff) alteração da classificação de risco (rating) a ser originalmente atribuída às Debêntures (e que não poderá ser inferior a BBB+) para classificação de risco que seja inferior a BBB- da Agência Classificadora de Risco em escala nacional. Caso a Agência Classificadora de Risco cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja, ou seja, impedida de emitir o relatório de classificação de risco (rating) das Debêntures, a Emissora poderá: (1) solicitar a elaboração do relatório de classificação de risco (rating) das Debêntures à outra agência classificadora de risco equivalente à Agência de Rating, de renome internacional; ou (2) convocar AGD para definir a nova agência classificadora de risco que será responsável por elaborar o relatório de classificação de risco (rating) das Debêntures; e

(gg) vencimento antecipado de qualquer apó-

lice de seguro da Emissora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, individual ou conjuntamente, no valor acima de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou não renovação das apólices no prazo de 10 (dez) dias corridos a contar do vencimento.

São também considerados Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures desta Emissão, quaisquer dos seguintes eventos:

(a) protesto legítimo e reiterado de títulos contra as SPEs, no mercado local ou internacional em valor, individual equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou agregado superior ao equivalente a 0,5% (meio por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, salvo se, no prazo de 72 (setenta e duas) horas contadas do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que o protesto foi cancelado ou sustado;

(b) não pagamento, na data de vencimento original ou de vencimento antecipado ou, ainda, em qualquer data que venha a ser acordada pelas partes do contrato, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou acordo, de quaisquer obrigações financeiras das SPEs, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado contra as SPEs, igual ou superior em valor individual a equivalente a 0,1% (um décimo por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado superior equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, ressalvada a hipótese de, por meio de qualquer medida judicial ou arbitral cabível, serem suspensos os efeitos do inadimplemento; e

(c) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra as SPEs, em valor individual de equivalente a 0,01% (um centésimo por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou agregado superior ao equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Através desta 5ª emissão foram captados R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões), dos quais até a presente data de elaboração deste relatório foram utilizados R\$ 321.102.675,89 (trezentos e vinte e um milhões, cento e dois mil, seiscentos e setenta e cinco reais e oitenta e nove centavos), nos empreendimentos descritos na tabela abaixo nos termos da cláusula 3.8 da escritura de emissão:

Valor (R\$)	Empreendimento	SPE	CNPJ
R\$ 40.357.516,23	Central View Residence	GOLD ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (FILIAL-CPS)	09.184.641/0001-18
R\$ 46.642.955,91	Residencial Torres do Bonfim	GOLD ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (FILIAL-CPS)	09.184.641/0001-18
R\$ 40.064.921,14	Alameda das Magnólias	GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	10.899.983/0001-01
R\$ 26.917.891,63	Alameda das Tulipas	GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	10.899.983/0001-01
R\$ 9.665.260,57	Villagio do Sol	GOLD POLÔNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	09.204.372/0001-04
R\$ 68.040.807,87	Praça da Lua	GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	08.982.379/0001-94
R\$ 46.636.014,68	Praça do Sol	GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	08.982.379/0001-94
R\$ 23.883.885,40	Praça das Águas	GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	08.982.379/0001-94
R\$ 14.799.526,95	Praça do Mirante	GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	08.982.379/0001-94
R\$ 4.093.895,51	Alameda das Hortências	GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	10.899.983/0001-01

Os recursos captados ainda não utilizados encontram-se depositados na Conta de Liquidação.

ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS

No exercício de 2010, não foram realizadas Assembléia Geral de Debenturistas;

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário
31/12/2010	R\$ 1.000.000,000000	R\$ 23.840,687000	R\$ 1.023.840,687000

Data	Debêntures em Circulação	Debêntures em Tesouraria	Total em Circulação
31/12/2010	600	0	R\$ 614.304.412,20

EVENTOS REALIZADOS 2010

De acordo com a Escritura de Emissão e posteriores Aditamentos, não foram pactuados eventos pecuniários pertinentes ao exercício de 2010.

AGENDA DE EVENTOS – 2011

Data	Evento
01/02/2011	Remuneração (*)
01/08/2011	Remuneração

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2010 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

A Emissora tem o dever de respeitar os seguintes índices e limites financeiros:

(i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,70;

(ii) a razão entre (A) a soma de Total de Receitas a Apropriar e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,30 ou menor que 0 (zero); e

(iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesa Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 ou menor que 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo.

Para estes fins, considera-se:

(I) "Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH (conforme abaixo definido);

(II) "Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos orçados a incorrer;

(III) "Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora;

(IV) "Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora;

(V) "EBIT" corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acréscido de outras receitas operacionais líquidas;

(VI) "Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do SFH ou desta Emissão (incluindo os contratos de empréstimo de suas controladas, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);

(VII) "Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

(VIII) "Total de Receitas a Apropriar" corresponde a 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 n.º 963/03;

(IX) “Imóveis a Comercializar” é o valor de imóveis a comercializar” do balanço patrimonial da Emissora.

Segue abaixo quadro demonstrativo referente ao exercício de 2010:

		4º Tri. 10
(1)	Dívida Líquida + Imóveis a Pagar	1.979.227
(2)	Patrimônio Líquido	5.887.667
(3)	Total de Receitas a Apropriar + Imóveis a Comercializar	16.258.919
(4)	Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Desp. a Apropriar	5.022.368
(5)	EBIT	850.603
(6)	Despesa Financeira Líq.	(52.544)
(i)	(1) / (2) < ou = 0,70	0,34
(ii)	(3) / (4) > ou = 1,3 ou < ou = 0	3,24
(iii)	(6) / (2) > ou = 1,5 ou < ou = 0 (EBIT positivo)	-16,19

ORGANOGRAMA



PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

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

Foi assim que a PDG tornou-se a líder do mercado brasileiro, presente em 17 estados, além do Distrito Federal, e mais de 100 cidades, e também o maior grupo das Américas

do setor imobiliário em valor de mercado. Hoje, ela é a única empresa imobiliária com capital 100% pulverizado e tem a maior participação do setor dentro do IBOVESPA. Nesses anos, ela já entregou cerca de 65 mil unidades, em mais de 360 empreendimentos com alto padrão de qualidade.

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

Confiança que se constrói a cada dia, respeitando compromissos, cumprindo o prometido, garantindo sempre a qualidade dos seus empreendimentos e a sua solidez financeira. Confiança que se traduz na filosofia, na postura e no lema da PDG:

Poder de Garantir.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

STANDARD & POOR'S

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
Debêntures 5ª Emissão	brA	-	19/08/2010

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 10 de maio de 2010, os acionistas presentes deliberaram por maioria dos presentes, aprovar, após ter sido emitido parecer favorável pelo Conselho Fiscal, nos termos do artigo 166, parágrafo 2º, da Lei 6.404/76, as seguintes reformas ao Estatuto Social da Companhia e sua consolidação, o qual passa a vigorar nos termos do Anexo I desta ata, para alterar, conforme justificativas abaixo:

1 - O caput do artigo 5º do Estatuto Social, que trata da descrição do capital social, para consolidar os últimos aumentos de capital realizados até a data desta assembleia, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º - Capital. O capital social subscrito é de R\$2.473.845.634,60 (dois bilhões, quatrocentos e setenta e três milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, seiscentas e trinta e quatro reais e sessenta centavos)], representado por 399.697.141 (trezentas e noventa e nove milhões, seiscentas e noventa e sete mil, cento e quarenta e uma) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.”

2 - O parágrafo 2º do artigo 5º do Estatuto Social, para esclarecer a redação que dispõe sobre o limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social, a qual poderá se dar por meio de uma ou mais emissões sucessivas, totalizando a quantidade de ações ali prevista, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“§2º - Capital Autorizado. A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação(ões) do Conselho de Administração, em emissão(ões) que somem, excluídos os aumentos deliberados em assembleia geral, até o limite de 340.000.000 (trezentas e quarenta milhões) ações ordinárias. A(s) deliberação(ões) do Conselho de Administração, que aprovar(em) tais emissões de ações fixará(ão) as condições da emissão, estabelecendo se o aumento se dará por subscrição pública ou particular, o preço, forma e as condições de integralização.”

3 - Os itens “k” e “r” do artigo 13 do Estatuto Social, para explicar que deliberações sobre emissões de cédulas de crédito imobiliário passam a competir à Diretoria e não mais ao

Conselho de Administração, com a consequente inclusão de item “m” ao artigo 16 do Estatuto Social, prevendo tal disposição, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 13 - Competência. Sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei, compete ao Conselho de Administração deliberar sobre as matérias previstas neste Estatuto Social, em especial as abaixo relacionadas:

(...)

k)deliberar sobre a emissão, pela Companhia, de bônus de subscrição, debêntures ou outros títulos ou valores mobiliários (exceto cédulas de crédito imobiliário);

(...)

r)autorizar a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos (exceto cédulas de crédito imobiliário), sejam bonds, notes, commercial papers ou outros de uso comum no mercado, deliberando sobre as suas condições de emissão e resgate;

(...)

Art. 16 - Competência. Sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei e neste Estatuto, compete à Diretoria, liderada pelo Diretor Presidente, desempenhar as matérias previstas neste Estatuto Social e, em especial, as abaixo relacionadas:

(...)

m)aprovar a emissão, pela Companhia, de cédulas de crédito imobiliário;”

4 - O artigo 15 do Estatuto Social para: (a) reformular a composição dos cargos da Diretoria, que passará a ser composta por um Diretor Presidente, um Diretor Vice-Presidente Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor de Investimentos e Planejamento Gerencial, um Diretor de Administrativo Operacional, um Diretor de Planejamento Financeiro e um Diretor Jurídico; (b) descrever as novas competências dos cargos citados no item (a) acima; e (c) excluir a previsão de existência de diretores sem designação específica, passando o artigo 15 a vigorar da seguinte forma:

“Art. 15 - A Diretoria é o órgão de representação da Companhia, competindo-lhe praticar todos os atos de gestão para assegurar o seu funcionamento regular.

§1º -Composição. A Diretoria será composta por, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 7 (sete) membros, dentre os quais o Diretor Presidente, o Diretor Vice-Presidente Financeiro,

o Diretor de Relações com Investidores, o Diretor de Investimentos e Planejamento Gerencial, o Diretor Administrativo Operacional, o Diretor Jurídico e o Diretor de Planejamento Financeiro.

§2º -Mandato. Os diretores serão eleitos para mandatos de até 2 (dois) anos, permitida a reeleição. O mandato dos diretores será prorrogado automaticamente até a eleição e posse dos respectivos substitutos, caso esses atos ocorram após o vencimento do mandato dos diretores.

§3º -Vacância de Cargo. Ocorrendo vacância de cargo de diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger um novo diretor ou designar o substituto dentre os diretores restantes, fixando, em qualquer dos casos, o prazo de gestão e os respectivos vencimentos.

§4º -Reuniões. A Diretoria não é um órgão colegiado, podendo, contudo, reunir-se, sempre que necessário, a critério do Diretor Presidente, que também presidirá a reunião, para tratar de aspectos operacionais. A reunião da Diretoria será considerada instalada com a presença de diretores que representem a maioria dos seus membros.

§5º - Diretor Presidente. Compete ao Diretor Presidente: (a) 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 sociedades controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados; (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores; (c) exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia; (d) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo suas reuniões; e (e) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

§6º -Diretor Vice-Presidente Financeiro. Ao Diretor Vice-Presidente Financeiro compete: (a) a execução das diretrizes determinadas pelo Conselho de Administração; (b) a administração financeira da Companhia; (c) a administração das áreas de controladoria e contabilidade; e (d) a substituição do Diretor Presidente em suas ausências e impedimentos

temporários, exercendo a respectiva competência determinada neste Estatuto.

§7º -Diretor de Relações com Investidores. Ao Diretor de Relações com Investidores compete (a) divulgar e comunicar à Comissão de Valores Mobiliários e à Bolsa de Valores de São Paulo, se for o caso, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação, além de outras atribuições definidas pelo Conselho de Administração; (b) prestar informações aos investidores; e (c) manter atualizado o registro da Companhia, prestando as informações necessárias para tanto, tudo em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários.

§8º -Diretor de Investimentos e Planejamento Gerencial. Ao Diretor de Investimentos e Planejamento Gerencial compete: (a) analisar e aprovar novos investimentos para a realização das atividades da Companhia; (b) implementar o modelo de gestão da Companhia nas sociedades investidas; (c) monitorar a performance dos investimentos imobiliários da Companhia e controladas; (d) realizar o planejamento gerencial dos projetos da Companhia e controladas; e (e) dirigir as atividades de incorporação da Companhia.

§9º -Diretor Administrativo Operacional. Ao Diretor Administrativo Operacional compete: (a) formular, coordenar e executar as atividades e procedimentos relacionados ao repasse de crédito de clientes da Companhia e controladas; (b) supervisionar o departamento de recursos humanos da Companhia e controladas; (c) formular, coordenar e executar as atividades de Tecnologia da Informação, bem como a implementação de sistemas da Companhia; e (d) formular, coordenar e executar as atividades administrativas operacionais da Companhia e controladas.

§10º -Diretor Jurídico. Ao Diretor Jurídico compete: (a) formular, coordenar e executar ações e procedimentos jurídicos da Companhia e controladas; (b) acompanhar as matérias relacionadas à regulamentação de companhia aberta; (c) coordenar a elaboração dos contratos da Companhia e controladas, de acordo com as decisões e negociações dos demais Diretores; e (d) acompanhar e representar a Companhia nas assembleias gerais e

reuniões do Conselho de Administração da Companhia e de suas controladas.

§11º -Diretor de Planejamento Financeiro. Ao Diretor de Planejamento Financeiro compete: (a) planejar, formular e projetar o fluxo de caixa da Companhia e controladas; (b) administrar a área de tesouraria da Companhia e controladas; (c) estruturar, negociar e acompanhar o crédito imobiliário em cada um dos projetos imobiliários no qual a Companhia e controladas participe(m); e (d) realizar, coordenar e dirigir a gestão dos projetos das controladas da Companhia.”

5 -O caput do artigo 17 do Estatuto Social, para incluir disposição de que a Companhia possa ser representada também por 1 (um) procurador, separadamente, com poderes específicos, ou 2 (dois) procuradores em conjunto, com poderes específicos, conforme especificado em instrumentos de mandato outorgados por 2 (dois) Diretores, em conjunto ou separadamente, o qual passará a vigorar do seguinte modo:

“Art. 17 - Representação da Companhia. Com as exceções previstas neste Estatuto, qualquer ato ou contrato que implique responsabilidade ou obrigação da Companhia perante terceiros ou a exoneração destes perante ela, serão obrigatoriamente assinados (a) por quaisquer 2 (dois) Diretores; ou (b) por qualquer Diretor em conjunto com um procurador, nos termos e prazos da procuração outorgada; ou ainda (c) por 1 (um) procurador, separadamente, ou 2 (dois) procuradores em conjunto, com poderes específicos, conforme especificado em instrumentos de mandato outorgados por 2 (dois) Diretores, em conjunto ou separadamente.”

6 - O parágrafo único do artigo 18 do Estatuto Social, para estender o prazo máximo de validade das procurações a serem outorgadas pela Companhia para 2 (dois) anos, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo Único - Determinação dos Poderes. As procurações deverão ser sempre específicas para os atos a serem praticados pelo mandatário e, com exceção daquelas outorgadas para fins judiciais ou defesa da Companhia em processos de natureza administrativa perante órgãos da administração direta ou autárquica de qualquer ente federativo, terão prazo de validade limitado a 2 (dois) anos.”

Na Assembleia Geral Extraordinária, reali-

zada em 10 de junho de 2010, os acionistas presentes deliberaram, por unanimidade dos votos:

1 - Aprovar, depois de examinado e discutido, o Protocolo e Justificação, o qual passa a ser parte integrante desta ata como Anexo I;

2 - Ratificar a contratação da ACAL para proceder à avaliação patrimonial da AGRE e da Companhia, segundo o valor de mercado de suas ações, para fins de determinação da relação de substituição das ações de emissão da AGRE por ações de emissão da Companhia, e preparar o respectivo Laudo de Avaliação;

3 - Aprovar, depois de examinado e discutido, o Laudo de Avaliação elaborado pela ACAL, o qual foi autenticado pela Mesa e passa a ser parte integrante desta ata como Anexo II;

4 - Aprovar a Incorporação de Ações, convertendo-se a AGRE em subsidiária integral da Companhia, nos termos do artigo 252 da Lei 6.404/76, conforme estabelecido no Protocolo e Justificação, no qual foi fixada uma relação de substituição de 0,495 nova ação ordinária de emissão da Companhia para cada ação ordinária de emissão da AGRE a ser incorporada (“Relação de Substituição”), totalizando uma emissão de 148.500.001 novas ações ordinárias pela Companhia;

5 - Aprovar, em decorrência da Incorporação de Ações, o aumento de capital da Companhia no valor de R\$2.298.963.260,10, passando seu capital social de R\$ 2.482.194.609,22 para R\$ 4.781.157.869,32, mediante a emissão de 148.500.001 ações ordinárias, tendo por base a Relação de Substituição, ações estas que serão integralmente subscritas pela Diretoria da AGRE, por conta de seus acionistas, e integralizadas mediante a versão da totalidade das ações de emissão da AGRE para a Companhia;

6 - Aprovar, em razão das deliberações acima, a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social, que passa a vigorar com a redação disposta a seguir, bem como a consolidação do Estatuto Social na forma do Anexo III à presente ata:

“Art. 5º - Capital. O capital social subscrito é de R\$ 4.781.157.869,32 (quatro bilhões, setecentos e oitenta e um milhões, cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e sessenta e nove reais e trinta e dois centavos), representado

por 549.314.871 (quinhentos e quarenta e nove milhões, trezentos e catorze mil e oitocentas e setenta e uma) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.”

7 - Registrar que:

(i) As ações ordinárias ora emitidas terão os mesmos direitos atribuídos às ações de emissão da Companhia em circulação nesta data, inclusive recebimento integral de dividendos e/ou juros sobre capital próprio que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de emissão de tais ações;

(ii) As frações de ações resultantes da substituição da posição de cada acionista da AGRE serão arredondadas para baixo para o número inteiro mais próximo e a diferença será paga em dinheiro pela Companhia aos acionistas, no prazo de até 10 dias úteis a contar do recebimento dos recursos decorrentes da alienação, na BM&FBOVESPA, das ações correspondentes a esse conjunto de frações – o que deverá ocorrer em até 10 dias úteis a partir desta data;

(iii) As ações de emissão da AGRE serão negociadas na BM&FBOVESPA até 11 de junho de 2010 e as novas ações de emissão da Companhia serão creditadas em 17 de junho de 2010 para os titulares de ações da AGRE em 11 de junho de 2010.

(iv) A Incorporação de Ações não confere aos acionistas da Companhia que dissintirem da operação de Incorporação de Ações direito de retirada, tendo em vista o disposto no art. 137, II da Lei das S.A;

(v) O Conselho Fiscal da Companhia, em reunião realizada em 30 de abril de 2010, emitiu parecer favorável à Incorporação de Ações e aos termos do Protocolo e Justificação;

8 - Autorizar a administração da Companhia a praticar todos os atos e firmar todos os documentos necessários à implementação e formalização das deliberações ora tomadas.

Na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 04 de novembro de 2010, os acionistas presentes deliberaram, por unanimidade dos votos:

1 - Autorizar a lavratura desta Ata em forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º da Lei nº 6.404/76 e sua publicação com a omis-

são das assinaturas.

2 - Aprovar o desdobramento da totalidade das Ações Ordinárias de emissão da Companhia, na proporção de 1:2, bem como refletir tal desdobramento no capital autorizado, de modo que: (i) na presente data, cada Ação Ordinária está sendo desdobrada em 2 (duas) Ações Ordinárias, sem modificação do valor do capital social (os Depositary Shares continuarão a representar 2 (duas) Ações Ordinárias após o desdobramento); (ii) o capital social passará a estar dividido em 1.106.242.174 (um bilhão, cento e seis milhões, duzentas e quarenta e duas mil, cento e setenta e quatro) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal; (iii) as ações decorrentes de tal desdobramento terão os mesmos direitos e vantagens integrais das ações atualmente existentes; (iv) as ações de emissão da Companhia passarão a ser negociadas ex direito decorrente do desdobramento a partir de 05 de novembro de 2010, com liquidação em 09 de novembro de 2010; e (v) o crédito das ações decorrentes deste desdobramento ocorrerá no dia 10 de novembro de 2010 na entidade custodiante de ações de emissão da Companhia.

3 - Aprovar a alteração do valor do capital social e capital autorizado da Companhia e dos números de ações ordinárias mencionados no caput do artigo 5º e parágrafos do Estatuto Social, para refletir o desdobramento e atualizar o disposto neste artigo de acordo com as emissões realizadas pelo Conselho de Administração dentro do capital autorizado, de modo que o artigo 5º passará a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º - Capital. O capital social subscrito é de R\$ 4.810.099.222,14 (quatro bilhões, oitocentos e dez milhões, noventa e nove mil, duzentos e vinte e dois reais e quatorze centavos), representado por 1.106.242.174 (um bilhão, cento e seis milhões, duzentas e quarenta e duas mil, cento e setenta e quatro) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

§1º - Voto por Ação. Cada uma das ações ordinárias em que se divide o capital social dará direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

§2º - Capital Autorizado. A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária,

mediante deliberação(ões) do Conselho de Administração, em emissão(ões) que somem, excluídos os aumentos deliberados em assembleia geral, até o limite de 680.000.000 (seiscentas e oitenta milhões) ações ordinárias. A(s) deliberação(ões) do Conselho de Administração que aprovar(em) tais emissões de ações fixará(ão) as condições da emissão, estabelecendo se o aumento se dará por subscrição pública ou particular, o preço, forma e as condições de integralização.

§3º - Bônus de Subscrição. Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição.

§4º - Planos de Compra de Ações. O Conselho de Administração poderá outorgar, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores e empregados, sem direito de preferência para os acionistas.

§5º - Emissões sem Direito de Preferência. Dentro do limite do capital autorizado, a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública, ou ainda mediante permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, poderá dar-se com exclusão do direito de preferência dos acionistas, ou redução do prazo para o seu exercício.

§6º - Escrituração de Ações. As ações da Companhia serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, junto a uma instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários e indicada pelo Conselho de Administração, podendo ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o parágrafo 3º do artigo 35 da Lei 6.404/76.

§7º - Acionista Omisso. A não realização, pelo subscritor, do valor subscrito, nas condições previstas no boletim ou na chamada, fará com que o mesmo fique, de pleno direito, constituído em mora, para fins dos artigos 106 e 107 da Lei 6.404/76, sujeitando-se ao pagamento do valor em atraso corrigido monetariamente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços ao Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou seu substituto, na menor periodicidade legalmente admitida, além de juros de 12% (doze por cento) ao ano, pro rata temporis e multa

correspondente a 10% (dez por cento) do valor da prestação em atraso, devidamente atualizada.”

4 - Confirmar e ratificar todos os atos que

tenham sido praticados pela administração da Companhia anteriormente à data desta Assembleia Geral Extraordinária relacionados às matérias constantes da ordem do dia.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

FIP PDG

A Companhia, através de sua controlada Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., mantém fundo de investimento exclusivo, cujos ativos são ações da Brasil Brokers Participações S.A.(Br Brokers). As cotas do fundo são valorizadas a mercado e seus rendimentos apropriados com base na variação de valor de mercado das ações da Br Brokers no resultado da controlada. Até 30 de setembro de 2010, o investimento indireto da Companhia na Br Brokers Participações S.A. se dava através de uma coligada, a Tresefe Participações S.A..

A partir desta data, a Companhia assinou um acordo de troca de ações da Tresefe por ações da Br Brokers e para fins de registro, a Companhia criou um FIP no qual aportou tais ações. Em 31 de outubro de 2010, a Companhia aumentou o capital da Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. com os ativos do FIP, o qual passou a ser exclusivo desta. O saldo em em 31 de dezembro de 2010 deste FIP é de R\$66.016.

Conversão de moeda estrangeira – 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 recebeu o equivalente em pesos argentinos a US\$ 55.000, recursos suficientes para a TGLT implementar seu atual plano de negócios. A Companhia passou a deter 27,18% do capital social da TGLT.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

A partir de 30 de setembro de 2010, a Companhia passou a avaliar o investimento na controlada LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (LDI) via equivalência patrimonial. Este evento foi ocasionado pelo aumento de participação na controlada de 19,9% para 22,79% e pela aquisição de seu controle.

O aumento de participação na controlada se deu pela diluição de outros acionistas por conta da venda de ações da controlada da LDI, a Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. (CIPASA).

Operações de cessão de crédito com coobrigação

Em maio de 2010, a Companhia realizou operação de compra de créditos imobiliários de empresas consolidadas pela sua investida a CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A.. O montante total dessa operação foi de R\$ 168.157 e foi aplicada uma taxa de desconto de 12,68% a.a. na compra desses recebíveis. Em 31 de dezembro de 2010, não havia saldo em aberto de partes relacionadas referente à essa operação.

A operação de cessão foi realizada com coobrigação por parte das cedentes dos créditos. Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados dos balanços das empresas controladas pela CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A. e o valor recebido por essas empresas foi registrado em conta de passivo que demonstra a coobrigação financeira correspondente. As receitas e despesas decorrentes da operação são apropriadas pro rata tempore na rubrica de “Despesa financeira”, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e consequentemente a coobrigação dessas parcelas cessa.


Foram apropriados, no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, R\$ 3.947 (R\$ 1.014 no exercício findo em 31 de dezembro de 2009) a título de “Receitas financeiras” na Controladora decorrente da operação de recebíveis com a controlada CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A. e R\$ 1.153 (R\$ 283 no exercício findo em 31 de dezembro de 2009) a título de “Despesas financeiras” na operação securitização com a controlada PDG Companhia Securitizadora. Nas demonstrações consolidadas, os efeitos das operações de receitas e despesas financeiras são eliminados.

PRINCIPAIS ASPECTOS

Durante o ano de 2010 as condições macroeconômicas do país e continuidade do Programa “Minha Casa Minha Vida” proporcionaram condições para o desenvolvimento das atividades da Companhia e superação da sua meta de lançamentos, alcançando R\$7,005 bilhões em volume geral de vendas de empreendimentos lançados e R\$6,520 milhões em vendas contratadas. Assim, a PDG consolidou a posição de maior incorporadora do país em ambos indicadores, lide-

rando as Companhias abertas do setor imobiliário residencial

Seu banco de terrenos os deixa confortáveis para os lançamentos dos próximos 2-3 anos, alcançando atualmente potencial de VGV de mais de R\$29,6 bilhões, distribuídos em 574 projetos e 174,5 mil unidades, com grande concentração na faixa de preço abaixo de R\$500mil, onde acredita-se que está concentrada a demanda por unidades residenciais:

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

No 3º trimestre, após um longo processo de pesquisa e discussões de projeto com a CEF e com a parceria da prefeitura de Campinas no que diz respeito a obras de infra-estrutura necessárias à implantação dos condomínios, a Companhia assinou o contrato de seu primeiro projeto “Minha Casa Minha Vida” destinado a famílias com renda entre 0 – 3 salários mínimos. O projeto, que totaliza 15 condomínios e um total de 2,620 unidades e R\$136 milhões de VGV, será desenvolvido em Campinas com prazo de entrega até Maio de 2012.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
ATIVO CIRCULANTE	1.608.690	49,5%	3.818.876	62,9%	11.520.847	74,9%
Caixa e equivalentes de caixa	62.586	1,9%	110.644	1,8%	547.888	3,6%
Aplicações financeiras	193.842	6,0%	988.712	16,3%	1.168.669	7,6%
Contas a receber	516.844	15,9%	1.292.023	21,3%	5.777.827	37,6%
Estoques	698.541	21,5%	1.273.657	21,0%	3.316.805	21,6%
Tributos a recuperar	19.730	0,6%	23.712	0,4%	88.263	0,6%
Despesas antecipadas	20.477	0,6%	19.627	0,3%	66.864	0,4%
Outros ativos circulantes	96.670	3,0%	110.501	1,8%	554.531	3,6%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	1.264.921	39,0%	1.889.742	31,1%	2.776.561	18,0%
Aplicações financeiras	-	-	1.623	0,0%	4.159	0,0%
Contas a receber	747.488	23,0%	1.217.356	20,0%	1.115.020	7,2%
Estoques	357.498	11,0%	404.420	6,7%	954.420	6,2%
Tributos diferidos	12.076	0,4%	27.606	0,5%	45.348	0,3%
Despesas antecipadas	191	0,0%	-	-	26	0,0%
Créditos com partes relacionadas	28.083	0,9%	78.171	1,3%	35.289	0,2%
Outros ativos não circulantes	119.585	3,7%	160.566	2,6%	622.299	4,0%
PERMANENTE	373.136	11,5%	366.525	6,0%	1.089.002	7,1%
Investimentos	121.563	3,7%	117.743	1,9%	56.881	0,4%
Imobilizado	75.689	2,3%	82.313	1,4%	204.924	1,3%
Intangível	175.884	5,4%	166.469	2,7%	827.197	5,4%
Diferido	-	-	-	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	3.246.747	100,0%	6.075.143	100,0%	15.386.410	100,0%

RELATÓRIO ANUAL 2010

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

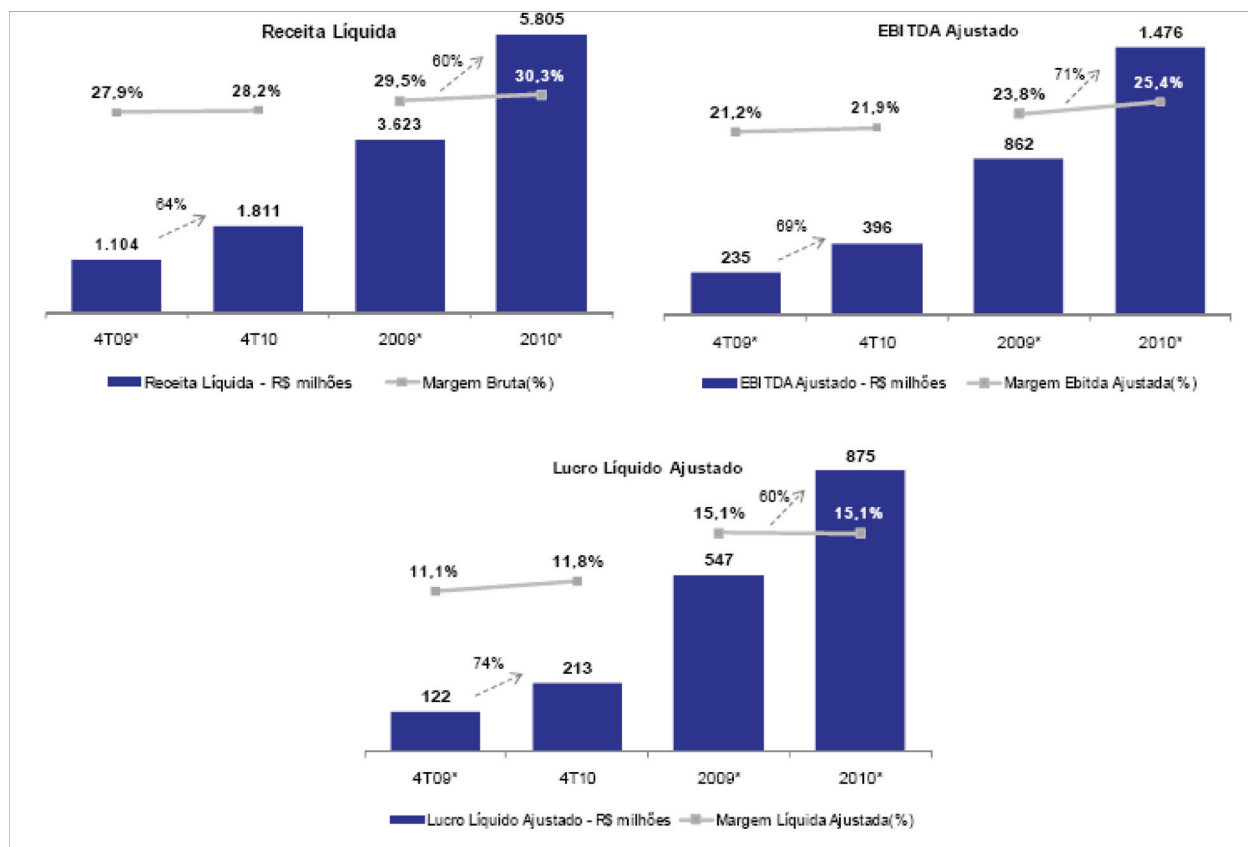
PASSIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	683.364	21,0%	1.601.874	26,4%	4.197.388	27,3%
Obrigações sociais e trabalhistas	20.512	0,6%	61.558	1,0%	146.599	1,0%
Fornecedores	51.473	1,6%	93.562	1,5%	337.714	2,2%
Obrigações fiscais	9.754	0,3%	8.381	0,1%	37.205	0,2%
Empréstimos e financiamentos	219.364	6,8%	543.242	8,9%	1.626.566	10,6%
Debêntures	-	-	-	-	-	-
Outras obrigações	382.261	11,8%	895.131	14,7%	2.049.304	13,3%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	918.316	28,3%	1.539.645	25,3%	5.224.174	34,0%
Empréstimos e financiamentos	379.735	11,7%	479.187	7,9%	1.710.270	11,1%
Debêntures	267.680	8,2%	565.737	9,3%	1.461.418	9,5%
Outras obrigações	163.055	5,0%	304.546	5,0%	1.571.115	10,2%
Tributos diferidos	92.641	2,9%	168.925	2,8%	432.726	2,8%
Provisões	15.205	0,5%	21.250	0,3%	48.645	0,3%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.645.067	50,7%	2.933.624	48,3%	5.964.848	38,8%
Capital social realizado	1.296.319	39,9%	2.393.585	39,4%	4.757.859	30,9%
Reserva de capital	20.153	0,6%	143.564	2,4%	153.087	1,0%
Reservas de lucros	152.827	4,7%	383.104	6,3%	984.812	6,4%
Ajustes de avaliação patrimonial	7.138	0,2%	(6.807)	(0,1%)	(8.091)	(0,1%)
Partic. acionistas Não Controladores	168.630	5,2%	20.178	0,3%	77.181	0,5%
TOTAL DO PASSIVO	3.246.747	100,0%	6.075.143	100,0%	15.386.410	100,0%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	1.231.159	284,1%	1.983.819	344,4%	5.229.815	343,0%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(797.799)	(184,1%)	(1.407.793)	(244,4%)	(3.704.872)	(243,0%)
(=) Resultado Bruto	433.360	100,0%	576.026	100,0%	1.524.943	100,0%
(-) Despesas com vendas	(105.214)	(24,3%)	(128.618)	(22,3%)	(300.820)	(19,7%)
(-) Despesas gerais e adm.	(93.237)	(21,5%)	(139.793)	(24,3%)	(346.244)	(22,7%)
(-) Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-	-	-	-	-	-
(+) Outras receitas operacionais	1.480	0,3%	6.847	1,2%	6.729	0,4%
(-) Outras despesas operacionais	(42.674)	(9,8%)	8.195	1,4%	(48.661)	(3,2%)
Resultado da equivalência patrimonial	9.463	2,2%	-	-	14.656	1,0%
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	203.178	46,9%	322.657	56,0%	850.603	55,8%
(+) Receitas Financeiras	78.724	18,2%	77.995	13,5%	273.263	17,9%
(-) Despesas Financeiras	(66.192)	(15,3%)	(25.154)	(4,4%)	(220.719)	(14,5%)
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	215.710	49,8%	375.498	65,2%	903.147	59,2%
IR e CS sobre o Lucro	(33.247)	(7,7%)	(37.366)	(6,5%)	(113.595)	(7,4%)
(=) Resultado Líq. Operações Continuadas	182.463	42,1%	338.132	58,7%	789.552	51,8%
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	-	-	-	-	-	-
(=) Lucro/Prejuízo do período	182.463	42,1%	338.132	58,7%	789.552	51,8%

ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS

A Companhia alcançou um EBTIDA ajustado de R\$1.476 milhões, um aumento de 71% em relação a 2009; seu lucro líquido ajustado foi de R\$875 milhões, representando um aumento de 60% em relação a 2009, com margem líquida de 15,1%.



No exercício social de 2010, sua posição de dívida líquida era de R\$ 3.011,6 milhões (R\$1.786,7 milhões de caixa e aplicações financeiras, para R\$ 4.798,3 milhões para endividamento). Já seu patrimônio líquido nesta mesma data totaliza R\$ 5.887,7 milhões, o que representa um índice de cobertura patrimonial para endividamento de 2,0 vezes. Ressalta-se que a capacidade de pagamento de seus compromissos financeiros demonstrada, aliada a solidez de caixa está em linha com o cumprimento do planejamento estratégico estipulado pela Companhia para 2010, no qual teve-se novas fontes de financiamento aliadas a taxas atrativas. O exercício social de 2010 foi encerrado com um endividamento R\$ 4.798,3 milhões, e uma dívida líquida de R\$ 3.011,6 milhões.

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta passou de R\$2.062,4 milhões em 2009 para R\$5.413,3 milhões em 2010, um aumento de 162,5%. Tal aumento deve-se basicamente a incorporação da subsidiária integral AGRE ocorrida no 2º trimestre de 2010, e ao aumento de projetos operacionais das outras unidades de negócio da Companhia.

A receita bruta nos períodos abaixo foi composta da seguinte forma:

Em mil R\$	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de	
	2010	2009
Vendas Imobiliárias	5.314.579	2.046.375
Outras Receitas Operacionais	98.720	16.041
Receita Bruta Operacional	5.413.298	2.062.416

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida passou de R\$1.983,8 milhões em 2009 para R\$5.229,8 milhões em 2010, um aumento de 163,6%.

Lucro Operacional Bruto

O lucro bruto operacional passou de R\$576,0 milhões em 2009 (representando 29,0% da receita operacional líquida) para R\$1.524,9 milhões em 2010 (representando 29,2% da receita operacional líquida), um aumento de 164,7%.

Lucro Líquido do período

O lucro líquido passou de R\$338,1 milhões em 2009 (representando 17,0% da receita operacional líquida) para R\$789,6 milhões em 2010 (representando 15,1% da receita operacional líquida), um aumento de 133,5%.

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

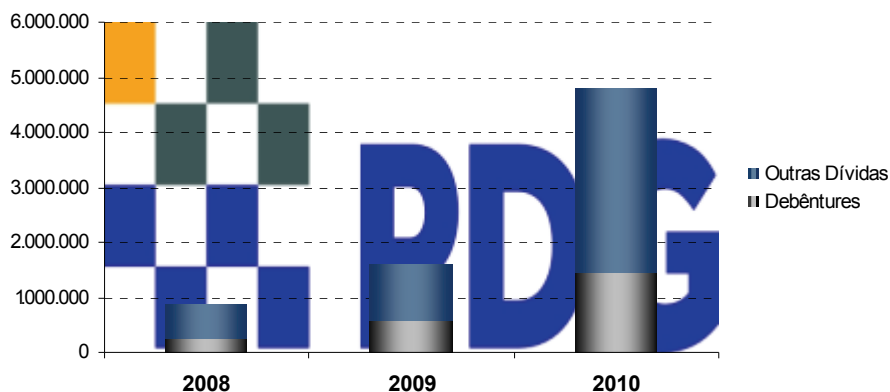
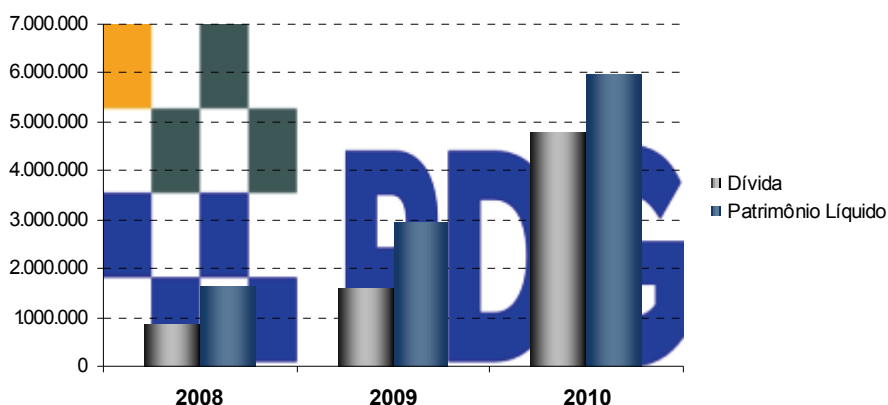


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



ANÁLISE DE GARANTIA

A presente emissão é da espécie com garantia real, sendo as obrigações da Emissora decorrentes da Escritura de Emissão garantidas por cessão fiduciária dos direitos creditórios das SPEs decorrentes das vendas relativas aos respectivos Empreendimentos Financiados, bem como dos direitos das SPEs relativos aos valores depositados nas respectivas Contas de Recebimento, Contas Centralizadoras – SPEs, Contas Investimento – SPEs e nas Contas de Aporte – Créditos Associativos. Tal garantia será constituída por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos. Cada uma das SPEs que desenvolve um Empreendimento Financiado assinará um termo de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, nos termos do modelo anexo a referido contrato, pelo qual efetivamente constituirá tais garantias, observados os requisitos para formalização ali previstos.

As obrigações da Emissora estão ainda garantidas: (i) por cessão fiduciária dos direitos da Emissora relativos aos valores depositados na Conta de Subscrição, na Conta Investimento - Subscrição, na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, na Conta Recebíveis – PDG, na Conta Investimento – PDG e nas Contas de Aporte – Créditos Associativos; (ii) por cessão fiduciária dos direitos da Goldfarb relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – Goldfarb e na Conta Investimento – Goldfarb; (iii) por cessão fiduciária dos direitos da PDG Co-Incorporação relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação e na Conta Investimento – PDG Co-Incorporação; e (iv) por cessão fiduciária dos direitos da CHL relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – CHL e na Conta Investimento – CHL, tudo por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, o qual deverá ser firmado e formalizado concomitantemente à assinatura do Contrato de

Cessão Fiduciária de Créditos, nos termos do modelo constante do Anexo 4.4.2 a Escritura de Emissão.

Os recursos depositados nas Contas de Recebimento devem ser transferidos para as respectivas Contas Centralizadoras – SPEs e, a partir de tal conta, podem ser transferidos para as Contas Investimento – SPEs e então aplicados em Investimentos Permitidos. Para a constituição de garantia sobre os ativos relacionados aos Investimentos Permitidos das SPEs, foi celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – SPEs. Uma vez celebrados e devidamente registrados no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos da sede das partes, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG, Goldfarb, PDG Co-Incorporação e CHL, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – SPEs, bem como seus respectivos termos de adesão, restará formalizada a cessão fiduciária pela Emissora, pela Goldfarb, pela PDG Co-Incorporação, pela CHL e pelas SPEs, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das quotas do fundo de investimento acima descrito, detidas pela Emissora, pela Goldfarb, pela PDG Co-Incorporação, pela CHL e pelas SPEs.

Foi celebrado também o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas. Uma vez celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, o mesmo formalizou a alienação fiduciária pela Emissora e demais acionistas ou quotistas das SPEs, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das ações e quotas de emissão das SPEs.

Dessa forma, informamos que a Companhia cumpriu regularmente, no exercício de 2010, as obrigações objeto da garantia ora prestada.

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 no decorrer do exercício de 2010.

Após análise das demonstrações financeiras da Emissora auditadas pela Ernst & Young Terco Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalva, no que diz respeito à capacidade de cumprimento de suas obrigações, a Companhia encontra-se apta a honrar seus 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”