



Apresentação dos resultados do 4T08 & 2008

Março/2009

Destques 4T08 & 2008



DESTAQUES OPERACIONAIS 4T08	<ul style="list-style-type: none">✓ VENDAS CONTRATADAS PRO RATA PDG REALTY DE R\$425 MILHÕES;✓ LANÇAMENTOS PRO RATA ALCANÇARAM R\$738 MILHÕES;✓ 50% DAS UNIDADES LANÇADAS NO TRIMESTRE FORAM VENDIDAS ATÉ O FIM DO ANO;✓ VSO DO TRIMESTRE ATINGIU 24%;✓ LANÇAMENTO DO PRIMEIRO PROJETO NA ARGENTINA (VGV PRO RATA R\$67,3MM COM 42% JÁ VENDIDO);✓ 75% DOS LANÇAMENTOS OCORRERAM NO SEGMENTO ECONÔMICO.
DESTAQUES OPERACIONAIS 2008	<ul style="list-style-type: none">✓ VENDAS CONTRATADAS TOTALIZARAM R\$1,81 BILHÃO;✓ 59% DAS UNIDADES LANÇADAS NO ANO FORAM VENDIDAS ATÉ O FIM DO ANO;✓ VSO DO ANO DE 2008 ATINGIU 57%;✓ LANÇAMENTOS PRO RATA ALCANÇARAM R\$2,61 BILHÕES, CONFORME O GUIDANCE.

Destques 4T08 & 2008



<p>DESTAQUES FINANCEIROS 4T08 & 2008</p>	<ul style="list-style-type: none">✓ RECEITA LÍQUIDA ATINGIU R\$347,2 MILHÕES NO 4T08. EM 2008 ACUMULOU R\$1,2 BILHÃO, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 119% EM RELAÇÃO A 2007;✓ EBITDA AJUSTADO ALCANÇOU R\$76,9 MILHÕES NO 4T08, COM 22,2% DE MARGEM. EM 2008 ACUMULOU R\$317,8 MILHÕES COM 26,3% DE MARGEM;✓ O LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ATINGIU R\$66,8 MILHÕES NO 4T08, COM 19,2% DE MARGEM. EM 2008 CHEGOU A R\$250,6 MILHÕES, COM 20,7% DE MARGEM;
<p>PRINCIPAIS DESTAQUES</p>	<ul style="list-style-type: none">✓ ANTECIPAÇÃO DA OPÇÃO DE COMPRA DA GOLDFARB ATINGINDO 100% DE PARTICIPAÇÃO NA EMPRESA;✓ SOLIDEZ DE CAIXA: R\$256,4 MILHÕES;✓ CENTRALIZAÇÃO DOS <i>BACK OFFICES</i> DAS INVESTIDAS GOLDFARB E CHL;✓ REAFIRMAÇÃO DO RATING S&P;✓ SUCESSO DA ESTRATÉGIA DIFERENCIADA DE MARKETING.

Eventos Recentes



✓ **Consolidação de 100% da Goldfarb:**

▪Recentemente antecipamos a opção de compra dos 20% restantes de Goldfarb, atingindo 100% da empresa.

Destacamos alguns pontos do racional da operação:

- ✓Consolidação da Goldfarb como braço operacional da PDG Realty;
- ✓Maior exposição ao segmento econômico;
- ✓Redução da linha de minoritários no DRE da PDG Realty;
- ✓Os termos acordados no MOU (datado de 22 de Novembro/2007) serão preservados. Os pagamentos futuros serão calculados usando a mesma metodologia (apresentada em detalhes mais adiante);
- ✓Management da Goldfarb continua no longo prazo e possui obrigação de dedicação exclusiva e não-concorrência;
- ✓Valuation atrativo.

✓ **Programa de Recompra**

•Conforme divulgado em 21 de Outubro de 2008, iniciamos o programa de recompra de ações, limitado a 8.142.064 ações ordinárias, correspondentes a 10% das ações em circulação. Abaixo demonstramos o valor acumulado do programa de recompra até o fechamento do 4T08:

	Ações Recompradas	Preço Médio Recompra	Volume - R\$
Total	580.600	R\$ 9,11	5.287.584

Eventos Recentes



✓ **Centralização dos Back Offices e Sistemas:**

- Buscando maior eficiência, racionalização de custos e otimização de recursos, iniciamos o processo de integração dos back offices das empresas controladas.
- Uma das partes mais relevantes desta integração será a implantação de uma plataforma única e integrada de sistema, no caso a SAP.

✓ **Estratégia Diferenciada de Marketing**

- Diante de um cenário mais adverso no quarto trimestre de 2008, optamos pela implementação de diferentes ações e estratégias de marketing que se provaram bem sucedidas. Como exemplo, podemos citar:
 - ✓ “Compromisso Goldfarb” - garantia de recompra de 100% do imóvel em caso de perda de emprego ao longo do ciclo de construção;
 - ✓ Promoção “Compre um apartamento e leve um carro” Goldfarb & CHL
 - ✓ “Caminhão de Prêmios” Goldfarb & CHL

✓ **Reafirmação de Rating Standard & Poors:**

- Em 19 de março de 2009, a Standard & Poors reafirmou o rating BBB+ com perspectiva estável para a PDG Realty. Vale ressaltar que a PDG Realty foi a única empresa no setor que teve seu rating mantido, ao mesmo tempo em que todas as outras empresas do setor tiveram seus ratings reclassificados negativamente.

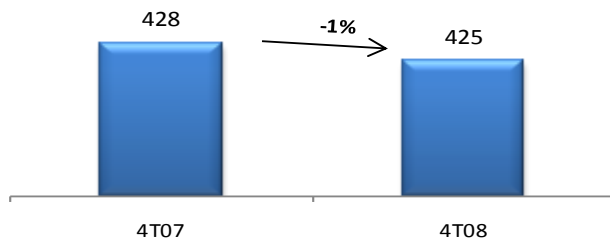
Desempenho Operacional 4T08 & 2008

Vendas

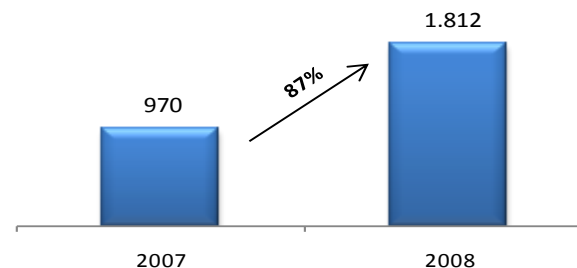


- ✓ As Vendas Contratadas alcançaram R\$2,83 bilhões no ano de 2008 (4T08: R\$579mm), sendo a parcela PDG Realty de R\$1,81 bilhão (4T08: R\$425 mm).
- ✓ Das Vendas Contratadas 4T08 PDG Realty, R\$340 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$85 milhões referentes à vendas de estoques.

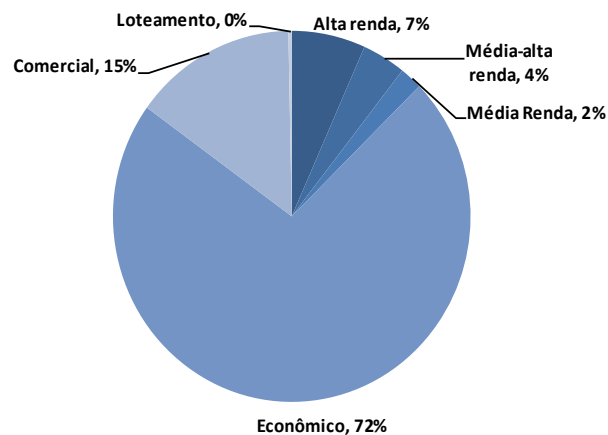
Vendas pro rata (R\$mm)



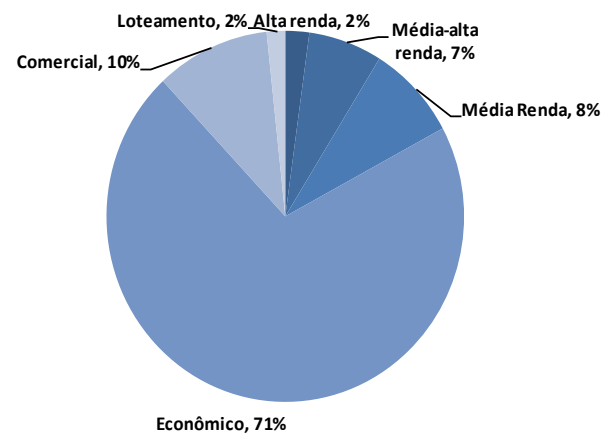
Vendas pro rata (R\$mm)



Segmentação - VGV pro rata Vendido 4T08



Segmentação - VGV pro rata Vendido 2008

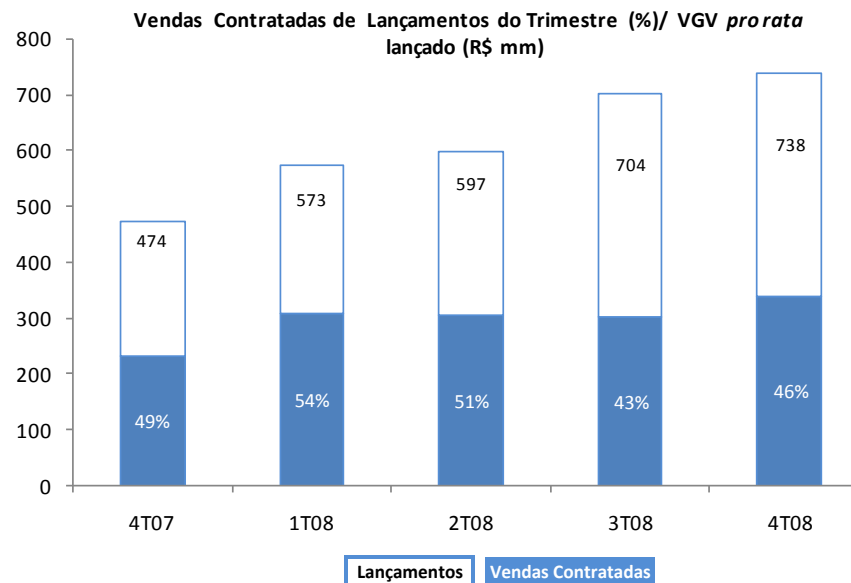


Desempenho Operacional 4T08 & 2008

Vendas



✓O gráfico abaixo demonstra a evolução da velocidade de vendas dos projetos lançados alcançada dentro do trimestre de lançamento.



✓O gráfico abaixo demonstra a evolução da velocidade de vendas dos projetos lançados alcançada dentro do trimestre de lançamento.

	1T08	2T08	3T08	4T08	2008
Estoque a Valor de Mercado Inicial - R\$ milhões	579,42	685,33	810,33	1.066	579
VGV Lançado PDG Realty - R\$ milhões	573,07	597,09	703,67	738	2.612
Vendas Contratadas PDG Realty - R\$ milhões	467,16	472,09	447,89	425	1.812
Estoque Final	685,33	810,33	1.066,11	1.379	1.379
Vendas Sobre Oferta (VSO) - %	41%	37%	30%	24%	57%

Desempenho Operacional 4T08 & 2008

Vendas



✓A tabela abaixo demonstra o histórico de lançamentos da PDG Realty com suas respectivas posições de venda e o aging das unidades em estoque. Podemos perceber que 77% de todas as unidades lançadas até hoje foram vendidas até o fechamento do 4T08 e que das unidades em estoque aproximadamente 82% são referentes a unidades lançadas no ano de 2008.

Lançamento	Unidades Lançadas	Unidades Vendidas	% Vendido	% do Estoque total
2003	296	296	100%	0,0%
3T2003	188	188	100%	0,0%
4T2003	108	108	100%	0,0%
2004	882	869	99%	0,1%
2T2004	69	61	88%	0,1%
3T2004	176	174	99%	0,0%
4T2004	637	634	100%	0,0%
2005	2.731	2.640	97%	1,0%
1T2005	26	26	100%	0,0%
2T2005	649	602	93%	0,5%
3T2005	54	54	100%	0,0%
4T2005	2.002	1.958	98%	0,5%
2006	4.173	3.985	95%	2,1%
1T2006	1.032	1.032	100%	0,0%
2T2006	418	418	100%	0,0%
3T2006	486	458	94%	0,3%
4T2006	2.237	2.077	93%	1,8%
2007	12.820	11.487	90%	15,1%
1T2007	1.591	1.448	91%	1,6%
2T2007	2.641	2.435	92%	2,3%
3T2007	4.759	4.555	96%	2,3%
4T2007	3.829	3.049	80%	8,8%
2008	18.200	10.762	59%	81,6%
1T2008	4.006	2.967	74%	11,8%
2T2008	4.521	2.597	57%	19,2%
3T2008	4.816	2.747	57%	23,4%
4T2008	4.857	2.451	50%	27,2%
Total	39.102	30.039	77%	

Desempenho Operacional 4T08 & 2008

Vendas



✓ A tabela abaixo detalha os projetos lançados no 4T08. Podemos perceber que, das unidades lançadas, 50% foram vendidas no trimestre de lançamento:

Projeto	VG (R\$ MM)	% Total PDG	VG Pro-rata PDG (R\$ MM)	Unidades	Unidades Vendidas (%) *	VG Vendido pro rata	Segmento
São Paulo - Capital							
1 Terrazza Marina fase 2	33,3	90,00%	29,9	173	20%	6,1	Econômico
2 Reserva dos Lagos fase 2	34,6	90,00%	31,1	175	21%	6,6	Econômico
3 Refúgio Marajoara	35,0	90,00%	31,5	156	34%	10,7	Econômico
4 Prime Residence 1a fase	49,3	90,00%	44,3	217	38%	17,0	Econômico
5 Ápice Freguesia	55,8	90,00%	50,2	232	52%	26,0	Econômico
6 Morada do Sol	16,0	90,00%	14,4	151	100%	14,4	Econômico
7 360°	50,1	26,10%	13,1	62	42%	5,5	Média-Alta Renda
8 Win Work Pinheiros	62,7	19,90%	12,5	73	41%	5,1	Comercial
9 Haddock x Santos	48,2	19,90%	9,6	105	58%	5,6	Média Renda
São Paulo - Demais cidades							
1 Pratical Life fase 2	19,0	90,00%	17,1	350	23%	4,0	Econômico
2 Bella Città fase 2	36,5	90,00%	32,8	184	29%	9,6	Econômico
3 Practice - 1º fase	79,3	90,00%	71,4	360	53%	37,5	Econômico
4 Alpha View 1º fase	103,5	90,00%	93,2	567	40%	36,8	Econômico
5 Novo Horizonte 1º fase	20,9	90,00%	18,8	150	100%	18,8	Econômico
6 Residencial Cordoba	35,1	90,00%	31,5	299	29%	9,3	Econômico
7 Bellicittà - Fase III - Villagio	12,8	19,90%	2,5	167	68%	1,7	Loteamento
Rio de Janeiro							
1 Charitas Office	14,6	70,00%	10,2	57	75%	7,7	Comercial
2 Plaza Office	66,8	70,00%	46,8	410	86%	40,0	Comercial
3 Bella Dona	27,2	70,00%	19,0	35	37%	7,1	Média-Alta Renda
Mato Grosso							
1 Residencial San Marino	26,8	45,00%	12,1	272	100%	12,1	Econômico
Goiás							
1 New Park - 1a fase	72,7	90,00%	65,4	384	32%	21,0	Econômico
Espírito Santo							
1 Solar das Ilhas - Recanto das Ilhas	13,7	94,00%	12,9	118	73%	9,4	Econômico
Argentina							
1 Forum Puerto Norte	108,5	62,00%	67,3	160	42%	28,2	Alta Renda
23 Total	1.022,3		737,7	4.857	50%	340,1	

* Vendas até o encerramento do 4T08

Desempenho Operacional 4T08 & 2008 Vendas



✓ Abaixo podemos visualizar alguns dos projetos lançados com diferentes parceiros que foram destaques no 4T08:



RESIDENCIAL SAN MARINO

Parceiro	Goldfarb
Localização	Cuiabá/ MT
Lançamento	Novembro/2008
VGv total	R\$ 27 mm
Unidades	272
% vendas	100%



FORUM PUERTO NORTE - 1º fase

Parceiro	TGLT
Localização	Rosário / Argentina
Lançamento	Outubro/2008
VGv total	R\$ 109 mm
Unidades	160
% vendas	42%



PLAZA OFFICE

Parceiro	CHL
Localização	Rio de Janeiro / RJ
Lançamento	Novembro/2008
VGv total	R\$ 67 mm
Unidades	410
% vendas	86%

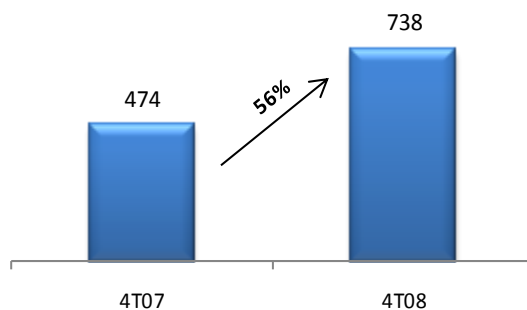
Desempenho Operacional 4T08 & 2008

Lançamentos

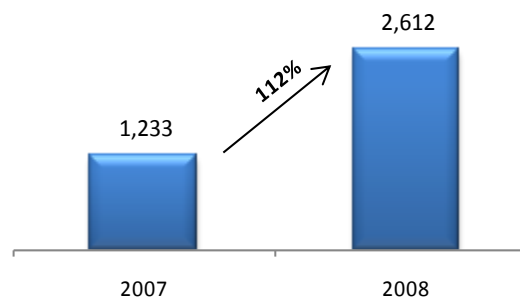


✓ O VGV total lançado em 2008 foi de R\$3,78 bilhões (4T08: R\$1,02bi). O VGV lançado pro rata PDG Realty atingiu R\$2,61 bilhões (4T08: R\$738 milhões), distribuídos em 85 projetos (4T08: 23 projetos).

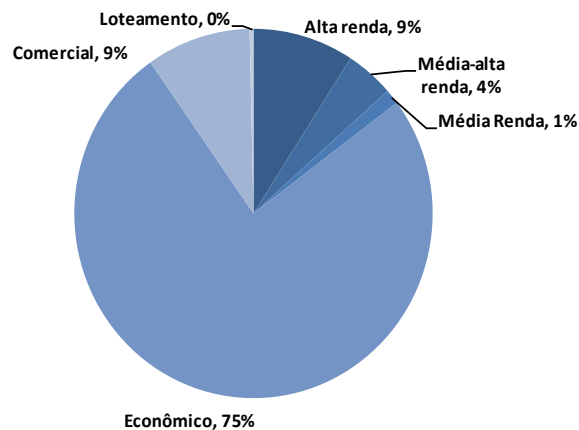
VGV pro rata Lançado - R\$ mm



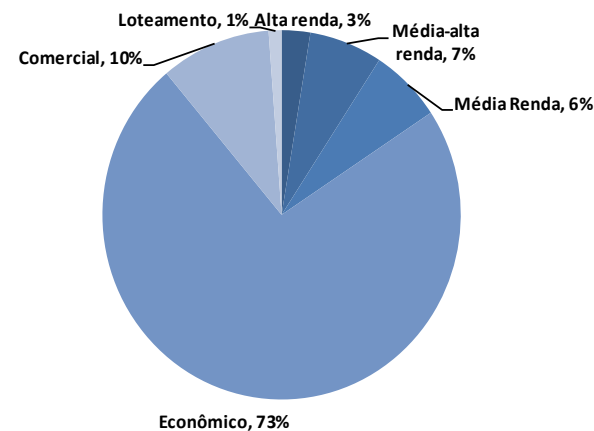
VGV pro rata Lançado - R\$ mm



Segmentação - VGV pro rata Lançamentos 4T08



Segmentação - VGV pro rata Lançado 2008



Desempenho Operacional 4T08 & 2008 Landbank

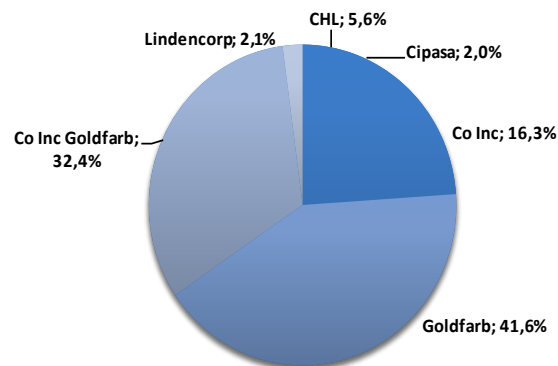


✓ O landbank pro rata PDG Realty alcança R\$6,2 bilhões (distribuídos em 207 projetos), representando um crescimento de 12% em relação ao landbank do 4T07 e uma redução de 16% quando comparado ao 3Q08 (R\$7,4bi).

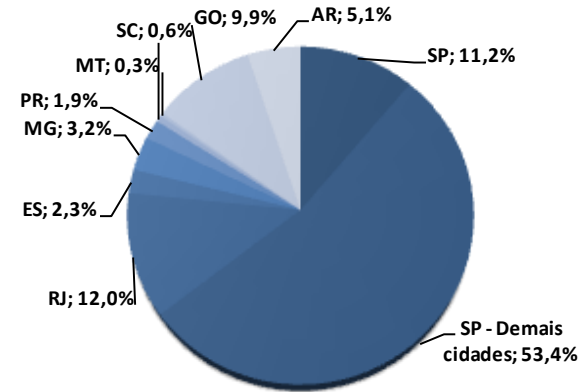
Segmentação Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty



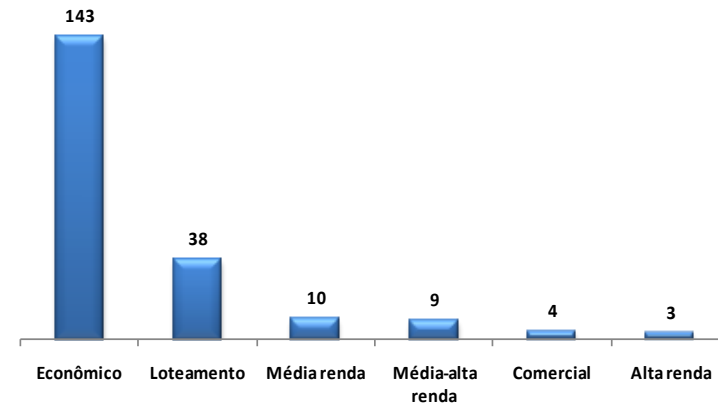
Distribuição de Parceiros Landbank VGV Pro Rata PDG Realty



Distribuição Geográfica Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty



Landbank - Número de Projetos por Segmento



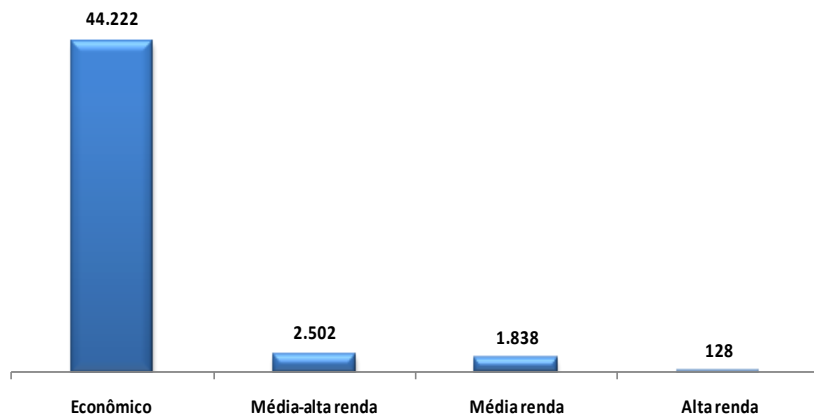
Desempenho Operacional 4T08 & 2008

Landbank



- ✓ O landbank residencial (excluindo loteamentos e unidades comerciais) da PDG Realty totaliza 49 mil unidades, com 44 mil unidades no segmento econômico;
- ✓ No gráfico a seguir podemos visualizar a quebra das unidades residenciais no landbank da PDG Realty (excluindo unidades comerciais e loteamentos).

Landbank - Número de Unidades por Segmento

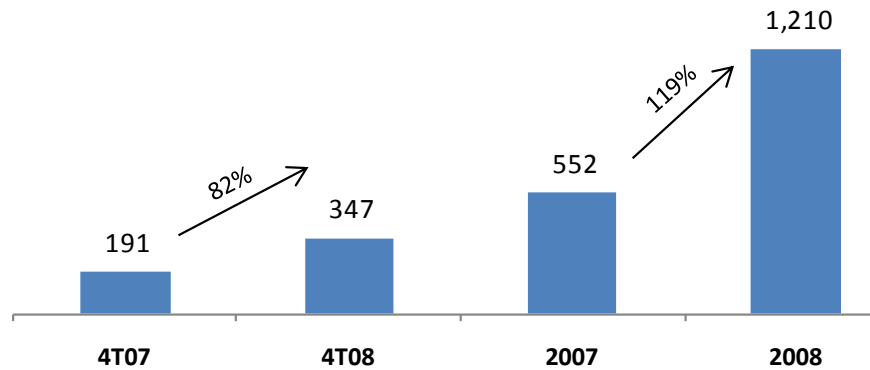


Faixa de Preço	Nº unidades	%	Principal Fonte de Financiamento
até R\$ 100 mil	15,996	32.9%	Credito Associativo + SFH
de R\$ 100 mil até R\$ 130 mil	8,084	16.6%	Credito Associativo + SFH
de R\$ 130 mil até R\$ 150 mil	6,554	13.5%	SFH
de R\$ 150 mil até R\$ 250 mil	13,588	27.9%	SFH
de R\$ 250 mil até R\$ 350 mil	1,438	3.0%	SFH
acima de R\$ 350	3,030	6.2%	Carteira Hipotecária
Total	48,690	100.0%	

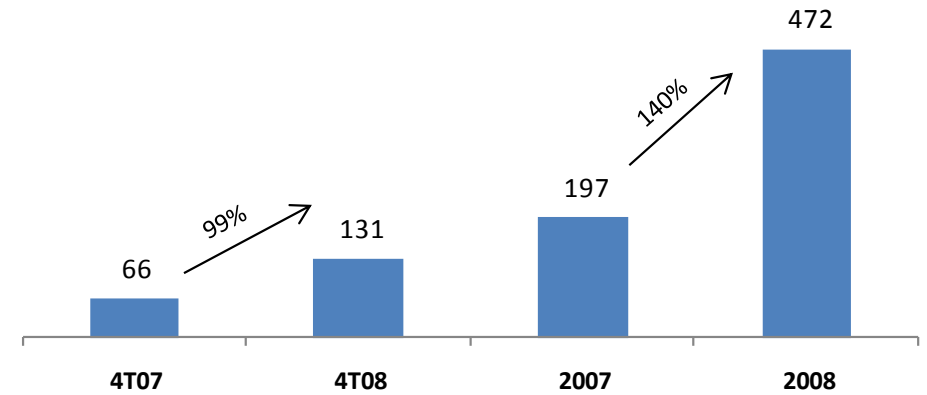
Destaques Financeiros 4T08 & 2008



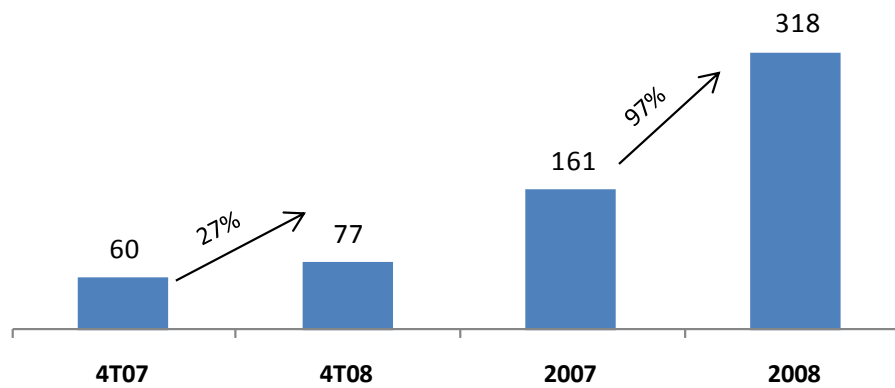
Receita Líquida - R\$ mm



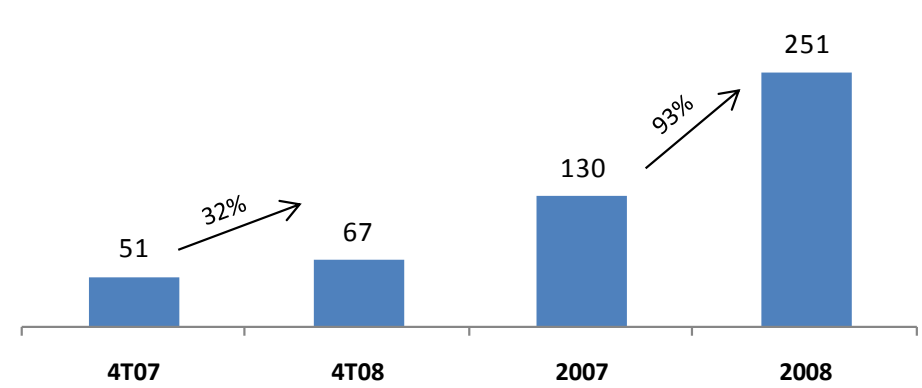
Lucro Bruto - R\$ mm



EBITDA Ajustado - R\$ mm



Lucro Líquido Ajustado - R\$ mm



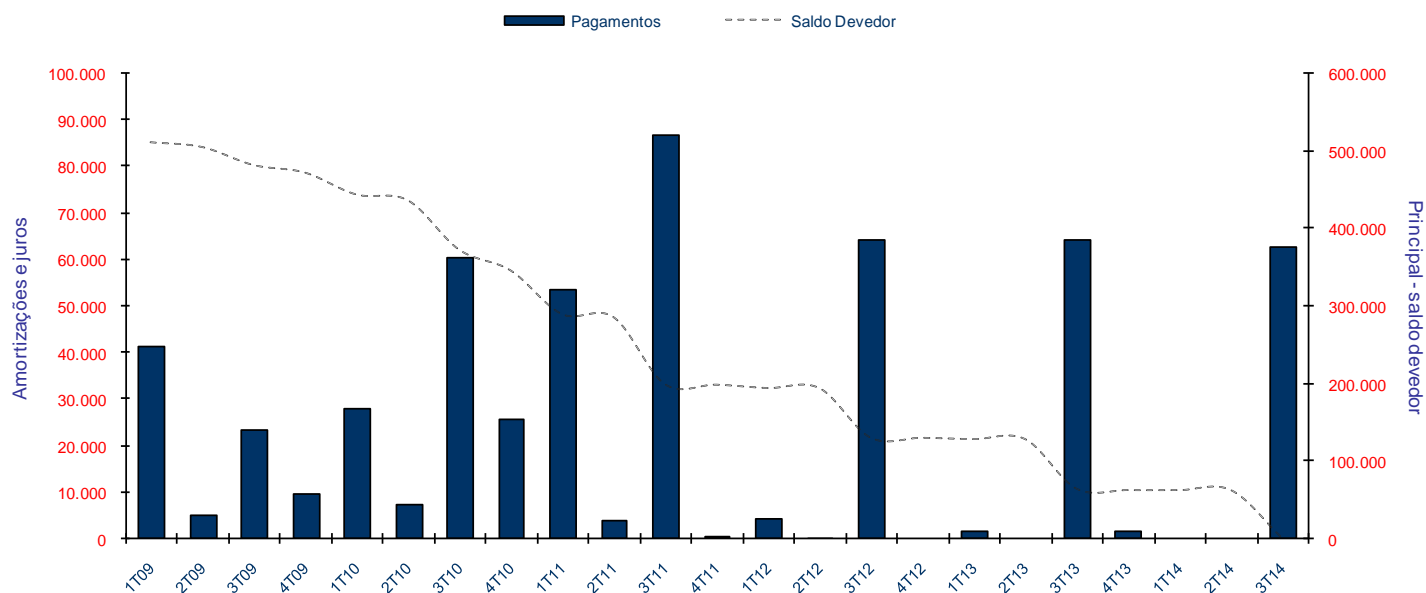
Destaques Financeiros 4T08 & 2008

Endividamento



✓ Abaixo apresentamos o cronograma de pagamentos de nossas dívidas, excluindo as contas de SFH e parcerias em projetos, já contempladas nos fluxos de caixa das SPE's.

Dívida (exclui SFH e parcerias em projetos - já contemplados no fluxo das SPE's) - cronograma pós 4T08 e saldo devedor no fim do período (R\$mil)



Liquidez (R\$ mil)	
Disponibilidade e aplicações	256.428
Endividamento	(866.768)
Dívida Líquida	610.341
Patrimônio líquido	1.478.809
Dívida / PL	58,6%
Dívida Líquida / PL	41,3%

Destaques Financeiros 4T08 & 2008

Endividamento



✓ Abaixo demonstramos o perfil do endividamento da empresa ao final do 4T08 (em R\$mil).

SFH

Saldo atual:	286.202
Indexador:	TR
Juros médios ao ano:	10,68%
Credor:	Diversos
Duration:	13 meses
Coupon:	Mensal
Principal nos vencimentos	

Debêntures

Saldo atual:	267.680
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	0,90%
Banco Coordenador:	Bradesco BBI
Duration:	49 meses
Coupon:	Semestral (jan/jul)
Principal em 4 parcelas anuais a partir de jul/11	

Consolidado por Credor

Total endividamento:	866.768
Debenturistas	30,88%
Votorantim	11,38%
Unibanco	10,89%
Bradesco	10,14%
Outros	36,71%
Duration:	26 meses

Parcerias em Projetos

Saldo atual:	9.224
Indexador:	IGPM / INCC
Juros ao ano:	12,00%
Credor:	Parceiros
Duration:	31 meses

Capital de Giro

Saldo atual:	303.662
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	1,88%
Credor:	Diversos
Duration:	19 meses

Consolidado por Índice

Total endividamento:	866.768
% do CDI	65,92%
TR	33,02%
IGPM / INCC	1,06%
Duration:	26 meses

Contatos



✓ Favor entrar em contato:

- Michel Wurman - Diretor Financeiro e de RI
- João Mallet, CFA - Gerente Financeiro e de RI
- Gustavo Janer – Analista Financeiro e de RI
- Contato RI: ri@pdgrealty.com.br
- Telefone: + 5521 3504-3800
- www.pdgrealty.com.br