



PDG REALTY ATINGE VOLUME RECORDE DE R\$2,6 BILHÕES DE LANÇAMENTOS E R\$1,8 BILHÃO DE VENDAS EM 2008.

Rio de Janeiro, 23 de Março de 2009 – A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - PDGR3 - divulga seus resultados do 4º trimestre de 2008 (4T08) e de 2008. As demonstrações financeiras consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

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.
DESTAQUES FINANCEIROS 4T08 & 2008	<ul style="list-style-type: none"> ✓ RECEITA LÍQUIDA ATINGIU R\$347,2 MILHÕES NO 4T08. NOS 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;
PRINCIPAIS DESTAQUES	<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 BACK OFFICES DAS INVESTIDAS GOLDFARB E CHL; ✓ REAFIRMAÇÃO DO RATING S&P; ✓ SUCESSO DA ESTRATÉGIA DIFERENCIADA DE MARKETING.

INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS (pré ajustes Lei 11.638)

	4T08	4T07	Var (%)	2008	2007	Var (%)
VGV Lançado ⁽¹⁾ – R\$ milhões	1,022.29	631.40	62%	3,776.75	2,259.55	67%
VGV Lançado PDG Realty – R\$ milhões	737.71	473.67	56%	2,611.54	1,233.45	112%
Empreendimentos Lançados	23	17	35%	85	73	16%
Número de Unidades Lançadas ⁽¹⁾	4,857	3,829	27%	18,200	12,860	42%
Vendas Contratadas – R\$ milhões ⁽¹⁾	588.81	781.64	-26%	2,842.59	2,077.96	37%
Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões	424.70	427.90	-1%	1,811.83	969.95	87%
Número de Unidades Vendidas ⁽¹⁾	2,988	4,367	-32%	14,036	10,636	32%
Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões	1,379.1	579.4	138%	1,379.1	579.4	138%
Unidades Entregues	1,371	800	71%	5,010	1,676	199%
Área Privativa Lançada TOTAL (m²) ^{(1) (2)}	339,560	255,569		1,218,993	855,729	
Área Média (m²) ⁽²⁾	72	67		72	75	
Preço Médio (R\$/m²) ⁽²⁾	2.973	2.471		2.964	2.640	
Receita Líquida – R\$ milhões	347.18	190.72	82%	1,209.95	552.02	119%
Lucro Bruto – R\$ milhões	130.53	65.57	99%	471.87	196.68	140%
Margem Bruta – %	37.6%	34.4%		39.0%	35.6%	
EBITDA Ajustado – R\$ milhões ⁽³⁾	76.98	60.40	27%	317.82	161.10	97%
Margem EBITDA – %	22.2%	31.7%		26.3%	29.2%	
Lucro Líquido Ajustado – R\$ milhões	66.81	50.66	32%	250.61	129.53	93%
Margem Líquida Ajustada – %	19.2%	26.6%		20.7%	23.5%	
Lucro Ajustado por Ação (R\$)	0.458	0.430		1.716	1.100	
Lucro Líquido Ajustado / PL (ROE ano)	18.1%	16.1%		17.0%	9.6%	

(1) Incluindo a participação de sócios nas Subsidiárias controladas em conjunto.

(2) Para o cálculo da área privativa lançada total, área média e preço médio, são excluídos os loteamentos. Este procedimento é adotado para evitar distorções.

(3) O EBITDA é utilizado como uma medida de desempenho pela nossa administração. Nosso EBITDA foi calculado de acordo com o Ofício Circular CVM 1/2005, que determina que o EBITDA pode ser definido como lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida adotada de acordo com o BR GAAP, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez. Considerando que o EBITDA não possui significado padronizado, a nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.



ÍNDICE

Resultados 4T08 & 2008	Página
▪ Eventos Recentes	3
▪ Consolidação 100% Goldfarb	3
▪ Programa de Recompra	3
▪ Centralização dos <i>Back Offices</i> e Sistemas	4
▪ Estratégia Diferenciada de Marketing	4
▪ Reafirmação de Rating S&P	4
▪ Visão Geral 2008	4
▪ Desempenho Operacional	5
▪ Vendas	5
▪ Estoque a valor de mercado	8
▪ Lançamentos	8
▪ Cronograma de entrega de unidades	10
▪ Landbank	10
▪ Quebra das unidades por faixa de preço	12
▪ Desempenho Econômico financeiro	13
▪ Principais Indicadores Financeiros	14
▪ Abertura da Receita Bruta por Ano de Lançamento e Faixa de Renda	13
▪ Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	14
▪ Resultado Financeiro	14
▪ Lucro Líquido e Lucro Líquido Ajustado	14
▪ Cálculo do pagamento de Dividendos	14
▪ Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)	15
▪ Estoque de Imóveis a Comercializar	15
▪ Contas a Receber	15
▪ Endividamento	15
▪ Liquidez	16
▪ Conciliação <i>pró-rata</i> PDG Realty com Consolidação Contábil	17
▪ Demonstrações Financeiras	18
▪ DRE Exercícios 2007 e 2008 (pré e pós ajustes 11.638)	18
▪ DRE Trimestres findos em 31 de dezembro de 2007 e 2008	19
▪ Balanço Patrimonial Consolidado	20
▪ Teleconferência	21
▪ Contato RI	21
▪ Sobre a PDG Realty	21



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.

Estrutura da operação:



Maiores detalhes sobre a operação podem ser encontrados no site de relacionamento com investidores da PDG Realty.

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

As operações de aquisição foram realizadas com a intermediação da UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.



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 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.

VISÃO GERAL 2008

Abaixo podemos analisar as quebras por segmento dos principais indicadores operacionais e financeiros de 2008:

Segmento	Landbank	Lançamentos	Vendas	Receita	Lucro
	VGV pro rata (%)	VGV pro rata (%)	VGV pro rata (%)	Bruta (%)	Bruto (%)
Econômico	83%	73%	71%	61%	58%
Média	5%	6%	8%	19%	20%
Média-alta e Alta	9%	9%	9%	12%	14%
Comercial	1%	10%	10%	8%	8%
Loteamento	2%	1%	2%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%



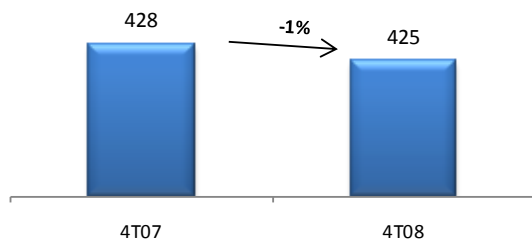
DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E ESTOQUE

Vendas

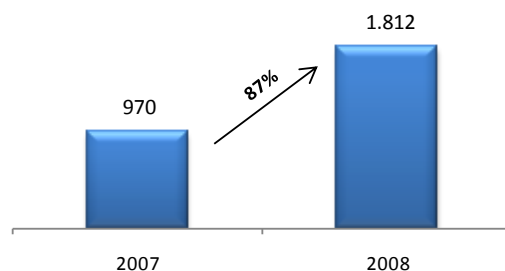
As Vendas Contratadas alcançaram R\$2,83 bilhões no ano de 2008 (4T08: R\$579 mm), sendo a parcela PDG Realty de R\$1,81 bilhão (4T08: R\$425 mm).

Das Vendas Contratadas 4T08 PDG Realty, R\$340 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$85 milhões referentes a vendas de estoques.

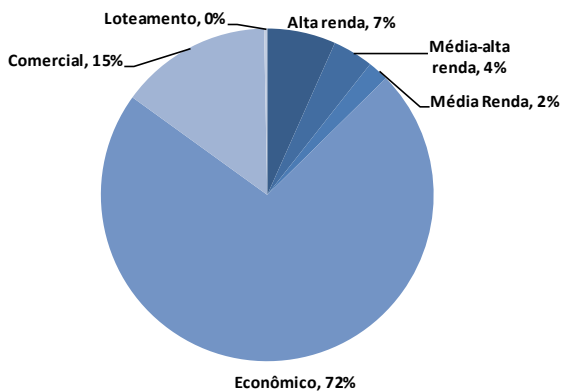
Vendas pro rata (R\$mm)



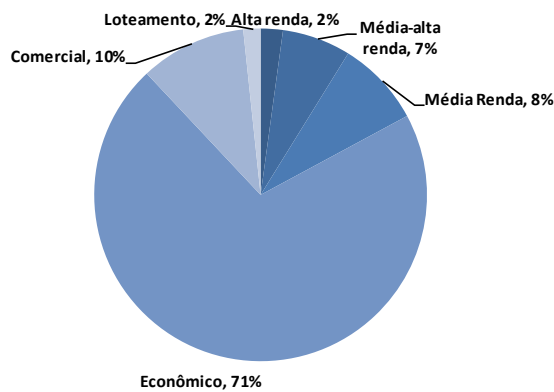
Vendas pro rata (R\$mm)



Segmentação - VGV pro rata Vendido 4T08



Segmentação - VGV pro rata Vendido 2008



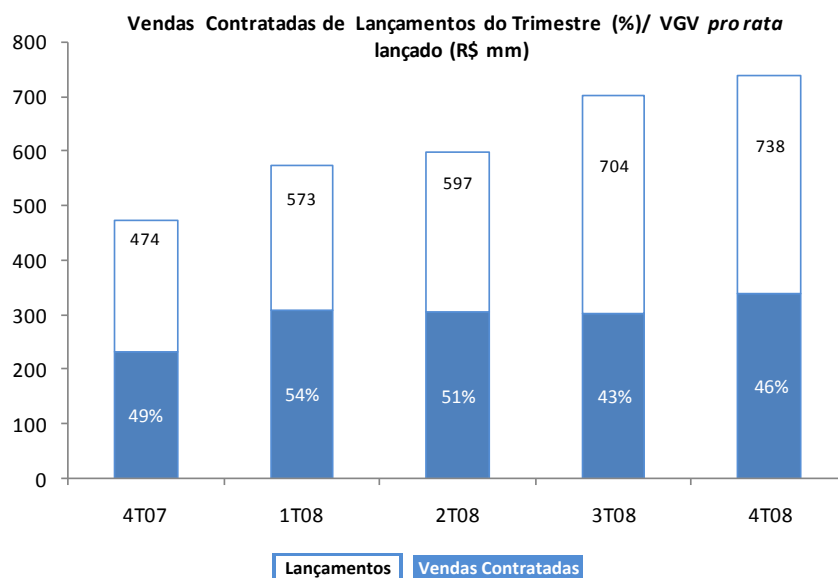


A tabela abaixo detalha os projetos lançados no 4T08. Podemos perceber que, das unidades lançadas, 50% foram vendidas no trimestre de lançamento:

Projeto	VGv (R\$ MM)	% Total PDG	VGv Pro-rata PDG (R\$ MM)	Unidades	Unidades Vendidas (%) *	VGv 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 Practical 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 Bellicittá - 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	

* Vendidas até o encerramento do 4T08

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





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%	

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

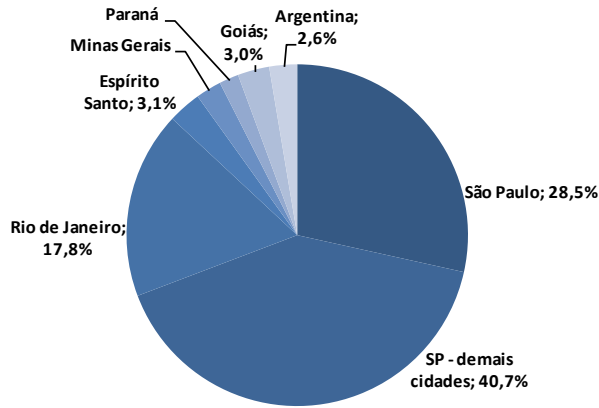
	1T08	2T08	3T08	4T08	2008
Estoque a Valor de Mercado Inicial - R\$ milhões	579.42	685.33	810.33	1,066	579
 VGV Lançado PDG Realty - R\$ milhões	573.07	597.09	703.67	738	2,612
Vendas Contratadas PDG Realty - R\$ milhões	467.16	472.09	447.89	425	1,812
Estoque Final	685.33	810.33	1,066.11	1,379	1,379
Vendas Sobre Oferta (VSO) - %	41%	37%	30%	24%	57%



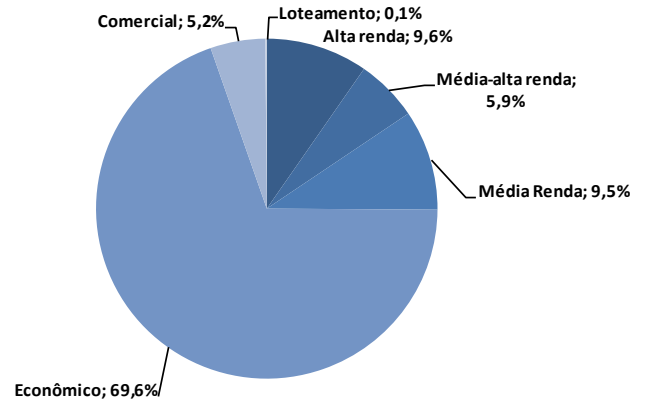
Estoque a Valor de Mercado

Abaixo apresentamos a abertura do nosso estoque a valor de mercado:

Distribuição Geográfica Estoque ao final do 4T08



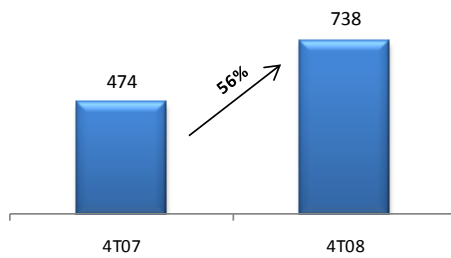
Segmentação do Estoque ao final do 4T08



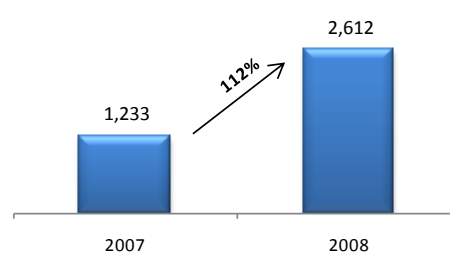
DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

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).

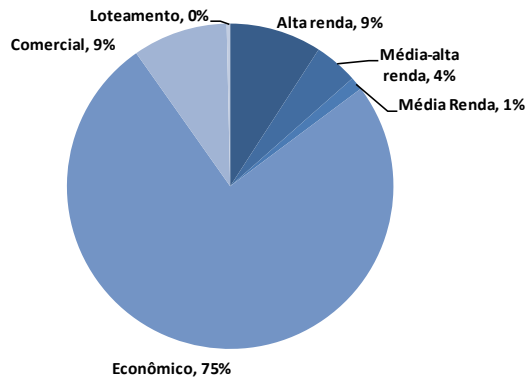
VGV pro rata Lançado - R\$ mm



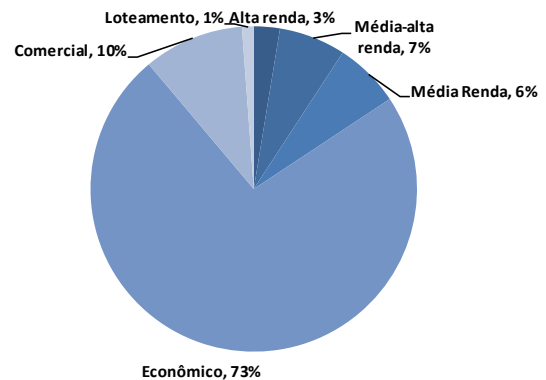
VGV pro rata Lançado - R\$ mm



Segmentação - VGV pro rata Lançamentos 4T08



Segmentação - VGV pro rata Lançado 2008





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 - 1ª 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%



NOVO HORIZONTE 1ª FASE

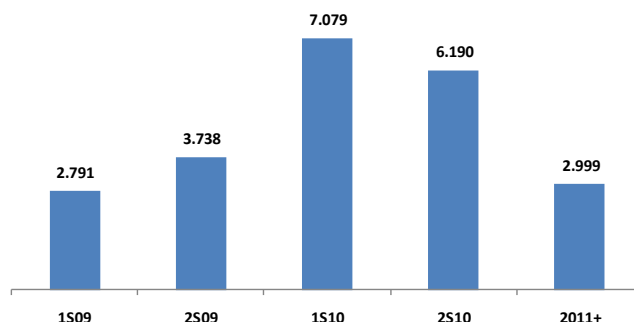
Parceiro	Goldfarb
Localização	Campinas / SP
Lançamento	Dezembro/2008
VGV total	R\$ 21 mm
Unidades	150
% vendas	100%



DESEMPENHO OPERACIONAL – CRONOGRAMA DE ENTREGA DE UNIDADES

Abaixo demonstramos o cronograma esperado de entrega de unidades, referentes às unidades lançadas até o 4T08.

Cronograma Previsto de Unidades Entregues

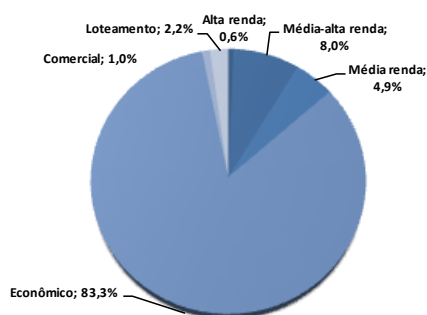


LANDBANK

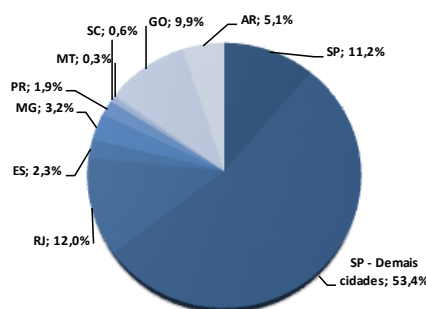
O landbank *pro rata* PDG Realty alcança R\$6,2 bilhões (distribuídos em 207 projetos), representando um crescimento de 12% em relação ao landbank do 4T07 e uma redução de 16% quando comparado ao 3Q08 (R\$7,4bi).

O valor de VGV médio por projeto do landbank está em R\$49,7 milhões (e o valor *pro rata* PDG Realty em R\$29,8 milhões).

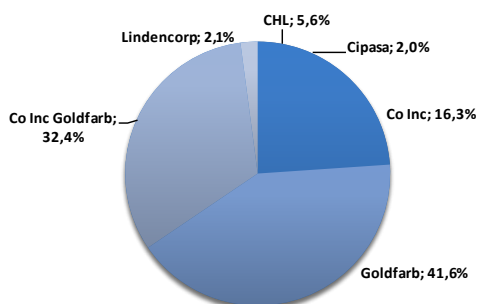
Segmentação Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty



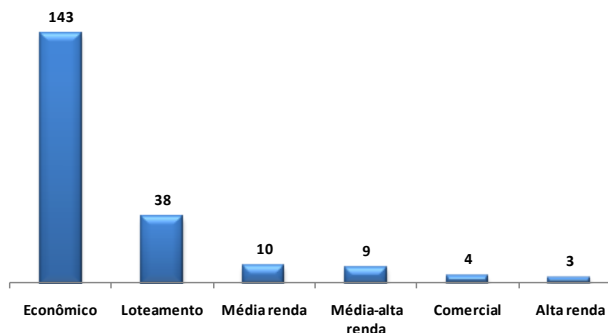
Distribuição Geográfica Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty



Distribuição de Parceiros Landbank VGV Pro Rata PDG Realty

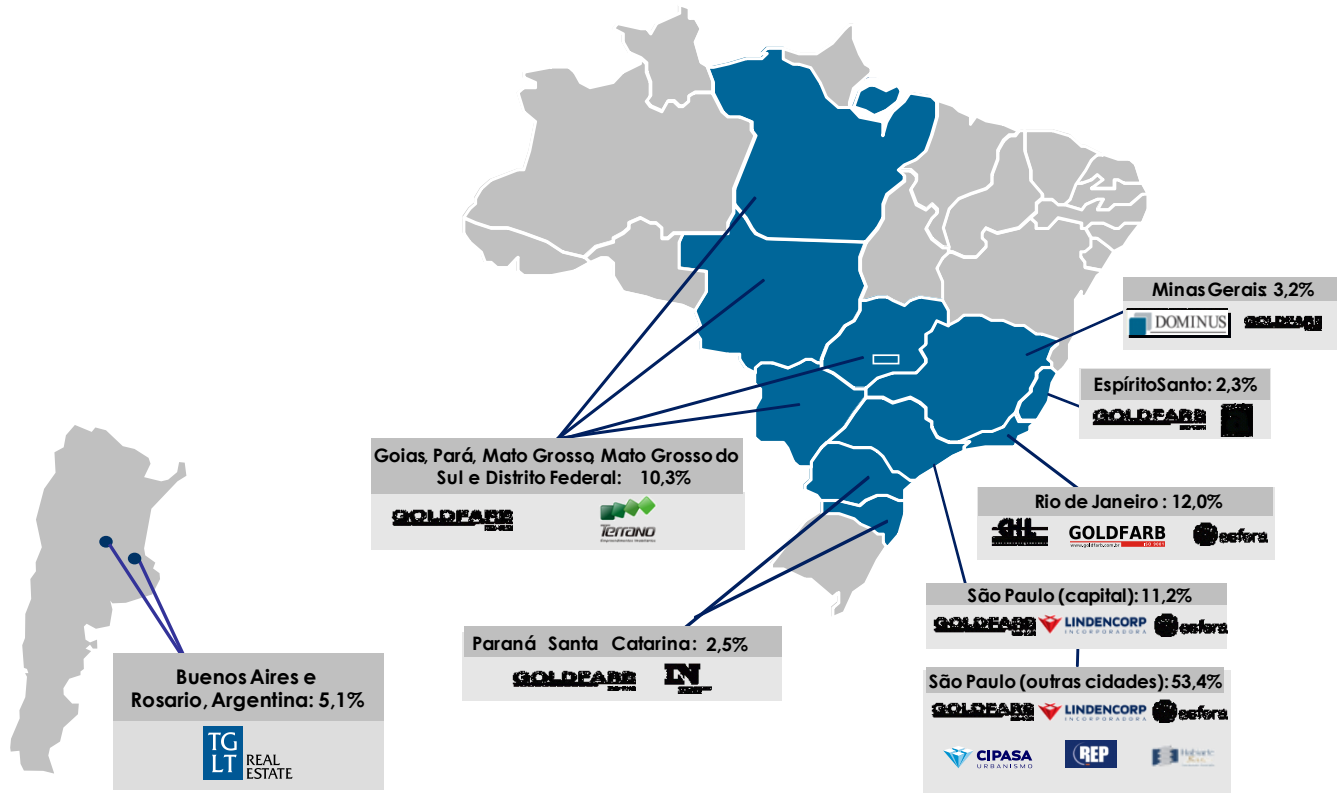


Landbank - Número de Projetos por Segmento

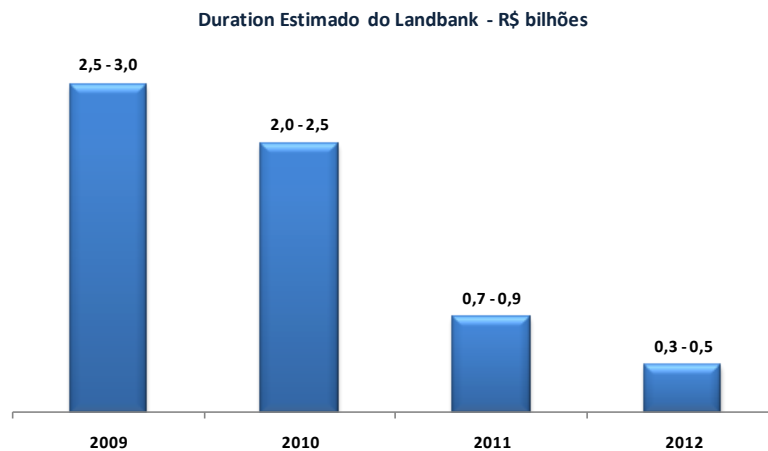




A presença geográfica do landbank da PDG Realty abrange hoje 11 estados e 55 cidades, além da Argentina, conforme o gráfico abaixo (distribuição do VGV pro rata no Landbank PDG Realty):



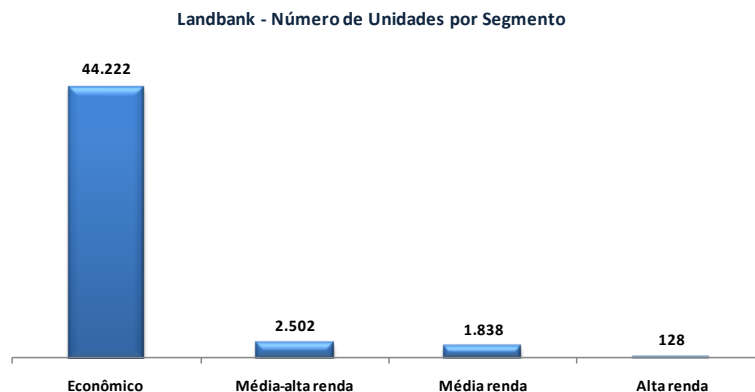
Abaixo podemos analisar a estimativa de distribuição do VGV *pro rata* no landbank da PDG Realty ano a ano:





Quebra das Unidades do Landbank por Faixa de Preço:

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 - Abertura das Unidades Residenciais por Faixa de Preço

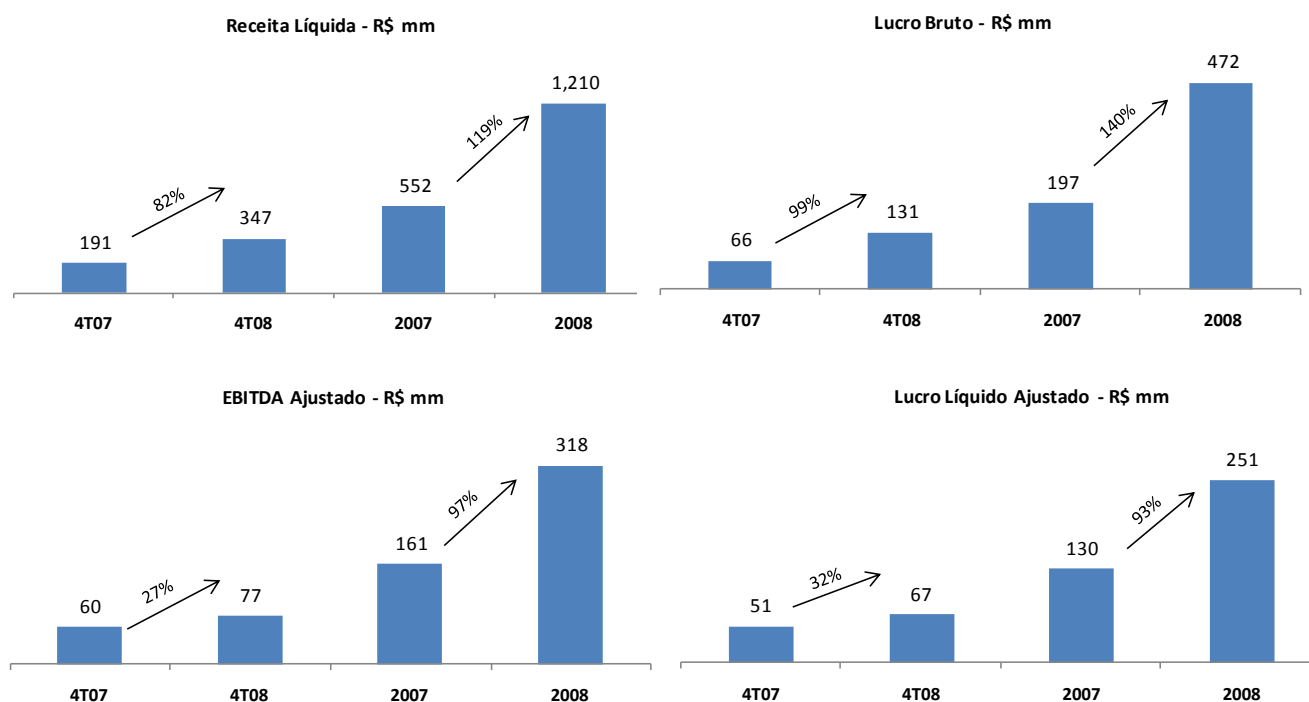
Faixa de Preço	Nº unidades	%	Principal Fonte de Financiamento
até R\$ 100 mil	15.996	32,9%	Credito Associativo + SFH
de R\$ 100 mil até R\$ 130 mil	8.084	16,6%	Credito Associativo + SFH
de R\$ 130 mil até R\$ 150 mil	6.554	13,5%	SFH
de R\$ 150 mil até R\$ 250 mil	13.588	27,9%	SFH
de R\$ 250 mil até R\$ 350 mil	1.438	3,0%	SFH
acima de R\$ 350	3.030	6,2%	Carteira Hipotecária
Total	48.690	100,0%	



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Principais Indicadores Financeiros

Abaixo apresentamos de forma resumida a evolução de algumas das principais linhas da nossa DRE comparando os resultados deste trimestre e ano com os obtidos em 4T07 e 2007:



Abertura da Receita Bruta por ano de lançamento e faixa de renda

Ano	Receita Bruta	Segmento	Receita Bruta
2003	0,1%	econômico	61,1%
2004	1,4%	média renda	19,3%
2005	6,9%	média-alta renda	11,1%
2006	10,9%	alta-renda	1,0%
2007	47,3%	renda	0,0%
2008	33,4%	comercial	7,5%
Total	100,0%	Total	100,0%



Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas

No quadro abaixo demonstramos a evolução das despesas com vendas, gerais & administrativas, mostrando ainda algumas métricas de eficiência operacionais:

R\$ mm	4T08	4T07	2008	2007
Despesas com vendas (R\$ mm)	30,0	14,0	93,3	27,3
Despesas com G&A (R\$ mm)	34,1	28,6	95,4	55,8
Despesas com vendas + G&A	64,1	42,6	188,7	83,1
Despesas com vendas / lançamentos	4,0%	3,6%	3,2%	2,2%
Despesas com G&A / lançamentos	4,6%	7,4%	3,2%	4,5%
Despesas com vendas + G&A / lançamentos	8,6%	11,1%	6,4%	6,7%
Despesas com vendas / vendas contratadas	6,8%	4,1%	4,5%	2,8%
Despesas com G&A / vendas contratadas	7,7%	8,4%	4,6%	5,8%
Despesas com vendas + G&A / vendas contratadas	14,4%	12,6%	9,1%	8,6%
Despesas com vendas / receita bruta	8,3%	7,2%	7,5%	4,8%
Despesas com G&A / receita bruta	9,4%	14,7%	7,6%	9,9%
Despesas com vendas + G&A / receita bruta	17,7%	21,9%	15,1%	14,7%

Resultado Financeiro

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

	4T08	4T07	2008	2007
Receitas financeiras	31.433	18.496	124.731	46.397
Despesas Financeiras	(30.805)	(36.681)	(115.294)	(82.599)
Total	628	(18.185)	9.437	(36.202)

Lucro Líquido e Lucro Líquido Ajustado

Lucro Líquido Ajustado	4T08	4T07	2008	2007
Lucro líquido do exercício	55,913	25,062	222,093	71,157
(+) Despesas não recorrentes + amortização & depreciação	10,902	29,213	28,512	58,376
Lucro líquido ajustado do período	66,815	54,275	250,605	129,533
<i>Margem líquida ajustada</i>	19.2%	28.5%	20.7%	23.5%

Cálculo do Pagamento de Dividendos

Cálculo de Dividendos	2008
Lucro Líquido*	182.463
Reserva Legal	-9.123
Lucro Base para Dividendos	173.339
Dividendos	43.335
Juros sobre Capital Próprio	-14.969
Dividendos a Pagar	28.366
Dividendos por Ação	R\$ 0,19



Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)

Resultado de Exercícios Futuros (R\$ mil)	4T08	3T08	4T07
Receita de vendas a apropriar	1.746,77	1.484,76	681,69
Custo de vendas a apropriar	(1.020,20)	(912,41)	(412,05)
Total	726,57	572,35	269,63
Margem REF	41,6%	38,5%	39,6%

Balço Patrimonial

Estoque de Imóveis a Comercializar

Abertura do estoque (R\$ mil):

	4T08	4T07
Imóveis em construção	392.852	150.418
Imóveis concluídos	57.506	21.512
Terrenos para futuras incorporações	605.682	648.520
Total	1.056.040	820.450

Contas a Receber

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

	4T08	4T07
Contas a receber	1.264.332	575.003
Receita REF	1.746.768	681.686
Total	3.011.100	1.256.689

Endividamento

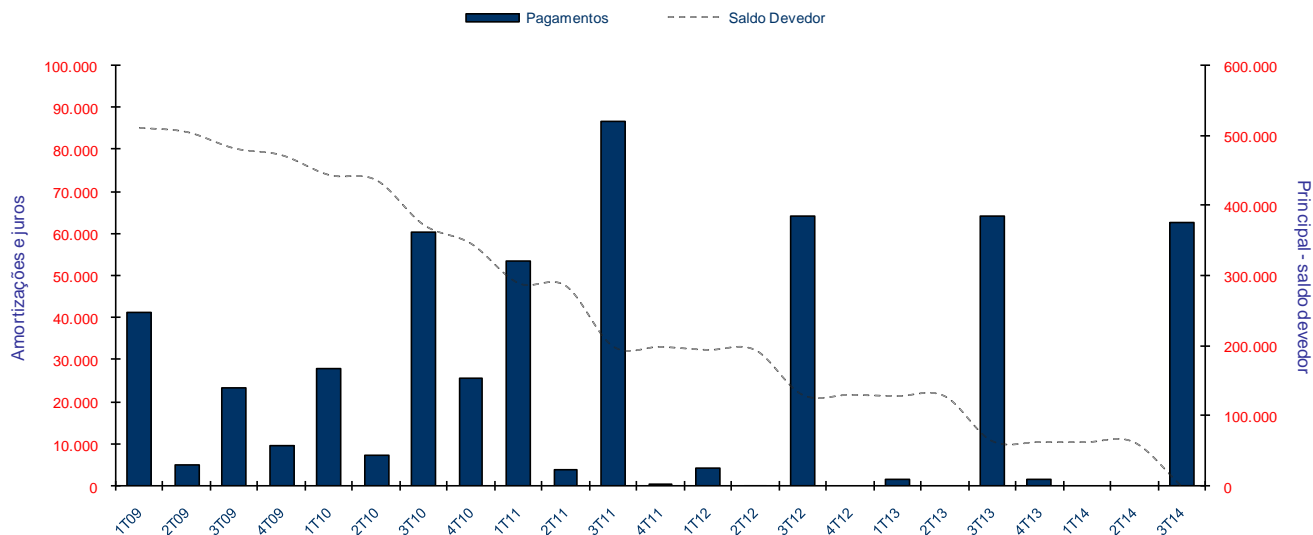
Abaixo demonstramos o perfil do endividamento da empresa ao final do 4T08 (em R\$mil).

SFH	Debêntures	Consolidado por Credor
Saldo atual: 286.202	Saldo atual: 267.680	Total endividamento: 866.768
Indexador: TR	Indexador: CDI	Debenturistas 30,88%
Juros médios ao ano: 10,68%	Juros ao ano: 0,90%	Votorantim 11,38%
Credor: Diversos	Banco Coordenador: Bradesco BBI	Unibanco 10,89%
Duration: 13 meses	Duration: 49 meses	Bradesco 10,14%
Coupon: Mensal	Coupon: Semestral (jan/jul)	Outros 36,71%
Principal nos vencimentos	Principal em 4 parcelas anuais a partir de jul/11	Duration: 26 meses
Parcerias em Projetos	Capital de Giro	Consolidado por Índice
Saldo atual: 9.224	Saldo atual: 303.662	Total endividamento: 866.768
Indexador: IGPM / INCC	Indexador: CDI	% do CDI 65,92%
Juros ao ano: 12,00%	Juros ao ano: 1,88%	TR 33,02%
Credor: Parceiros	Credor: Diversos	IGPM / INCC 1,06%
Duration: 31 meses	Duration: 19 meses	Duration: 26 meses



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	1.476.437
Dívida / PL	58,7%
Dívida Líquida / PL	41,3%



Conciliação Dados Operacionais *Pro rata* PDG Realty com Consolidação Contábil:

Abaixo demonstramos os valores de lançamentos, vendas contratadas e landbank conciliados para o padrão contábil (com consolidação integral de Goldfarb e CHL e participações abaixo de 20% e TGLT incluídas a custo):

✓ **Lançamentos:**

✓ **4T08:**

- *Pro rata*: R\$737,7 milhões
- Padrão Contábil: R\$744,1 milhões

✓ **Vendas Contratadas**

✓ **4T08:**

- *Pro rata*: R\$424,70 milhões
- Padrão Contábil: R\$444,7 milhões

✓ **Landbank:**

✓ **4T08:**

- *Pro rata*: R\$6,2 bilhões
- Padrão Contábil: R\$5,6 bilhões



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

Na tabela abaixo detalhamos os ajustes resultantes da lei 11.638, instrução CVM 561 e regras relacionadas sobre os nossos resultados:

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)												
	2008 Pós ajustes 11.638	AVP	Capitalização Juros	Permutas Físicas	Stands de vendas	SOP	Cambial	Provisão para garantia	Outros	2008 Pré ajustes 11.638	2007 Reportado	Var.
Receita operacional líquida	1,231,159	(14,714)	-	35,924	-	-	-	-	-	1,209,949	552,018	119%
Custo das unidades vendidas	(797,799)	-	(18,867)	(39,114)	-	-	-	(1,742)	-	(738,076)	(355,336)	108%
Lucro bruto	433,360	(14,714)	(18,867)	(3,190)	-	-	-	(1,742)	-	471,873	196,682	140%
Receitas (despesas) operacionais:												
Equiv. Patrimonial	9,463	-	-	-	-	-	-	-	-	9,463	23,693	-60%
Ganhos de capital em controladas	19,628	-	-	-	-	-	-	-	(494)	20,121	11,965	68%
Comerciais	(105,214)	-	-	-	(11,409)	-	-	-	(547)	(93,258)	(27,308)	242%
Gerais e administrativas	(109,417)	-	-	-	-	(11,468)	-	-	(2,541)	(95,408)	(55,798)	71%
Tributárias	(2,586)	-	-	-	-	-	-	-	583	(3,169)	(956)	231%
Financeiras	28,712	-	24,275	-	-	-	(8,837)	-	3,837	9,437	(36,202)	-126%
Depreciação e amortização de ágio	(28,197)	-	-	-	(3,301)	-	-	-	-	(24,896)	(15,442)	61%
Outras	1,479	-	-	-	-	-	-	-	(3,105)	4,584	(904)	-607%
Total receitas (despesas) operacionais	(186,132)	-	24,275	-	(14,710)	(11,468)	(8,837)	-	(2,267)	(173,126)	(100,952)	71%
Resultado Operacional	247,228	(14,714)	5,408	(3,190)	(14,710)	(11,468)	(8,837)	(1,742)	(2,267)	298,747	95,730	212%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,597	-100%
Lucro antes do I.R. e C.S.	247,228	(14,714)	5,408	(3,190)	(14,710)	(11,468)	(8,837)	(1,742)	(2,267)	298,747	108,327	176%
Imposto de renda e contribuição social	(33,247)	-	-	-	-	-	-	-	(818)	(32,429)	(19,060)	70%
Lucro antes da participação dos minoritários	213,981	(14,714)	5,408	(3,190)	(14,710)	(11,468)	(8,837)	(1,742)	(3,085)	266,318	89,267	198%
Participação dos minoritários	(31,518)	-	-	-	-	-	-	-	12,707	(44,225)	(18,110)	144%
Lucro Líquido do período	182,463	(14,714)	5,408	(3,190)	(14,710)	(11,468)	(8,837)	(1,742)	9,622	222,093	71,157	212%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Trimestres findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)			
	4T08	4T07	Var.
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	362.169	194.415	86%
Outras receitas operacionais	2.281	5.475	-58%
(-) Impostos sobre as vendas	(17.271)	(9.170)	88%
Receita operacional líquida	347.178	190.720	82%
Custo das unidades vendidas	(216.652)	(125.154)	73%
Lucro bruto	130.527	65.566	99%
Receitas (despesas) operacionais:			
Equiv. Patrimonial	(4.068)	22.343	-118%
Ganho de capital	9.883	12.285	
Comerciais	(30.026)	(13.979)	115%
Gerais e administrativas	(34.051)	(28.603)	19%
Tributárias	(1.637)	(642)	155%
Financeiras	628	(18.185)	-103%
Depreciação e amortização de ágio	(7.286)	(6.562)	11%
Outras	2.810	(3.157)	-189%
Total receitas (despesas) operacionais	(63.747)	(36.501)	75%
Resultado Operacional	66.780	29.065	130%
Resultado não operacional	(71)	6.592	-
Lucro antes do I.R. e C.S.	66.709	35.657	87%
Imposto de renda e contribuição social	403	(5.591)	-107%
Lucro antes da participação dos minoritários	67.112	30.066	123%
Participação dos minoritários	(11.199)	(5.004)	124%
Lucro Líquido do período	55.913	25.062	123%
(+) Despesas não recorrentes + amortização e depreciação	10.902	29.213	-63%
Lucro Líquido Ajustado	66.815	54.275	23%
EBITDA AJUSTADO			
	4T08	4T07	Var.
Lucro antes dos impostos	66.709	35.657	87%
(-/+) Receita / Despesa Financeira	(628)	18.185	-103%
(+) Depreciação / Amortização	7.286	6.562	11%
(+) Despesas não recorrentes	3.616	-	-
EBITDA ⁽¹⁾	76.983	60.405	27%
<i>Margem EBITDA ⁽²⁾</i>	22,2%	31,7%	

(1) O EBITDA consiste nos nossos lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida de acordo com o BR GAAP, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

(2) EBITDA dividido pela receita operacional líquida.



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO 31 de Dezembro de 2008 e 2007

ATIVO (R\$ '000)			
	2008	2007	Var.
Circulante			
Disponibilidades e aplicações financeiras	256.428	716.381	-64%
Contas a receber	516.844	287.109	80%
Estoques de imóveis a comercializar	698.541	598.412	17%
Despesas a apropriar	20.477	22.509	-9%
Adiantamentos a fornecedores	34.369	5.861	486%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	31.160	8.233	278%
Consórcios de sociedades	-	10.184	-
Impostos a recuperar	19.730	10.845	82%
Dividendos a receber	-	262	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	719	54.196	-99%
Outros	30.421	12.776	138%
	1.608.690	1.726.768	-7%
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Aplicações financeiras	-	5.377	-
Contas a receber	747.488	287.894	160%
Debêntures	63.088	38.711	63%
Estoques de imóveis a comercializar	357.498	222.038	61%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	307	6.013	-95%
Consórcios de sociedades	-	9.537	-
Partes relacionadas	28.083	45.097	-38%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	42.796	762	5516%
Despesas a apropriar	191	854	-78%
Outros	25.471	3.679	592%
	1.264.922	619.962	104%
Permanente			
Ágio	175.884	147.891	19%
Imobilizado	75.689	4.987	1418%
Diferido	-	8.817	-
Outros	121.563	54.621	123%
	373.136	216.316	72%
Total Não circulante	1.638.058	836.278	96%
Total do Ativo	3.246.747	2.563.046	27%
PASSIVO (R\$ '000)			
	2008	2007	Var.
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	219.364	145.710	51%
Fornecedores	51.473	42.684	21%
Obrigações por aquisição de imóveis	239.084	188.203	27%
Obrigações fiscais e trabalhistas	26.143	15.899	64%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	39.526	14.702	169%
Partes Relacionadas	-	6.736	-
Adiantamentos de clientes	61.220	11.221	446%
Dividendos a pagar	51.082	19.350	164%
Consórcios de sociedades	-	4.490	-
Outras obrigações	34.479	19.778	74%
	722.370	468.773	54%
Não circulante			
Exigível de longo prazo			
Empréstimos e financiamentos	379.735	77.784	388%
Debêntures	267.669	267.384	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	81.824	179.882	-55%
Obrigações fiscais e trabalhistas	1.760	3.694	-52%
Tributos Parcelados	8.679	10.307	-16%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	53.115	24.698	115%
Provisão para contingências	4.766	6.137	-22%
Partes Relacionadas	49.771	7.278	584%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	904	12.682	-93%
Adiantamento para futuro aumento de capital	9.551	2.048	366%
Outras obrigações	21.535	98.051	-78%
	879.309	689.945	27%
Participação dos minoritários	168.631	54.662	208%
Patrimônio líquido			
Capital social	1.296.319	1.292.687	0%
Reserva legal	-	1.851	-
Reserva de capital	20.153	4.594	339%
Ajuste de avaliação patrimonial	7.138	-	-
Ações em tesouraria	(5.293)	-	-
Lucros (prejuízos) acumulados	158.120	50.534	213%
	1.476.437	1.349.666	9%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.246.747	2.563.046	27%



TELECONFERÊNCIA

24 de Março de 2009

Português

09h00 (horário de Brasília)
08h00 (horário de Nova York)
Tel.: (11) 2188-0188
Código: PDG Realty
Replay: (11) 2188-0188
Código Replay: PDG Realty

Inglês

11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de Nova York)
Tel.: +1 (973) 935-8893
Código: 91697336

Replay: +1 (706) 645-9291 Código Replay: 91697336

Webcast ao vivo pela Internet:

www.pdgrealty.com.br/ri

CONTATO RI

Michel Wurman

Diretor Financeiro e de RI

João Mallet, CFA

Gerente Financeiro e de RI

Gustavo Janer

Analista Financeiro e de RI

ri@pdgrealty.com.br

Tel.: (0xx21) 3504-3800

Fax: (0xx21) 3504-3849

SOBRE A PDG REALTY S/A

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

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

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

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