



**PDG ALCANÇA R\$ 2,01 BILHÕES DE VOLUME DE LANÇAMENTOS E R\$ 3,75 BILHÕES DE VENDAS CONTRATADAS LÍQUIDAS NOS NOVE PRIMEIRO MESES DE 2012. LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE DE R\$ 27 MILHÕES.**

**Rio de Janeiro, 14 de Novembro de 2012** – A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - PDGR3 - divulga seus resultados do 3T12 e dos 9M12. As demonstrações financeiras consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

<b>DESTAQUES OPERACIONAIS DO 3T12 &amp; 9M12</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ LANÇAMENTOS <i>PRO RATA</i> PDG ALCANÇARAM R\$ 489 MILHÕES NO 3T12, REPRESENTANDO UMA REDUÇÃO DE 82% EM RELAÇÃO AO 3T11;</li><li>✓ LANÇAMENTOS <i>PRO RATA</i> PDG ALCANÇARAM R\$ 2,008 BILHÕES NO 9M12, REPRESENTANDO UMA REDUÇÃO DE 69% EM RELAÇÃO AO 9M11;</li><li>✓ VENDAS LÍQUIDAS <i>PRO RATA</i> PDG ALCANÇARAM R\$ 713 MILHÕES NO 3T12, REPRESENTANDO UMA REDUÇÃO DE 63% EM RELAÇÃO AO 3T11;</li><li>✓ VENDAS LÍQUIDAS <i>PRO RATA</i> PDG ALCANÇARAM R\$ 3,747 BILHÕES NO 9M12, REPRESENTANDO UMA REDUÇÃO DE 31% EM RELAÇÃO AO 9M11;</li><li>✓ VSO DO TRIMESTRE ATINGIU 15%;</li><li>✓ ENTREGAMOS ATÉ SETEMBRO 19.072 UNIDADES, REPRESENTANDO 67% DA ESTIMATIVA PARA O ANO DE 2012 (28 A 30 MIL UNIDADES).</li></ul>
<b>DESTAQUES FINANCEIROS DO 3T12 &amp; 9M12</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ A RECEITA LÍQUIDA DO 3T12 FOI DE R\$ 1,53 BILHÃO, O QUE REPRESENTA REDUÇÃO DE 17% QUANDO COMPARADO AO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2011;</li><li>✓ LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE FOI DE R\$ 27 MILHÕES, TOTALIZANDO PREJUÍZO LÍQUIDO ACUMULADO DE R\$ 391 MILHÕES NO 9M12;</li><li>✓ ENCERRAMOS O TRIMESTRE COM POSIÇÃO DE CAIXA DE R\$ 1,85 BILHÃO.</li></ul>
<b>DESTAQUES E EVENTOS RECENTES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ BALANÇO INICIAL NOVO MANAGEMENT<ul style="list-style-type: none"><li>• VALIDAÇÃO DO POSICIONAMENTO ESTRATÉGICO INICIADA;</li><li>• REDESENHO DA ESTRUTURA DE ORGANIZACIONAL INICIADO;</li><li>• ADOÇÃO DE INICIATIVAS DE CONTROLE DE CUSTOS.</li></ul></li></ul>



## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

	3T12	3T11	Var (%)	9M12	9M11	Var (%)
<b>VGVLançado<sup>(1)</sup> - R\$ milhões</b>	506,5	3.282,5	-85%	2.129,0	8.200,7	-74%
<b>VGVLançado PDG - R\$ milhões</b>	488,9	2.654,4	-82%	2.008,5	6.466,0	-69%
<b>Empreendimentos Lançados</b>	7	36	-81%	61	113	-46%
<b>Número de Unidades Lançadas<sup>(1)</sup></b>	1.229	10.082	-88%	5.906	29.444	-80%
<b>Número de Unidades Residenciais Lançadas<sup>(6)</sup></b>	973	8.109	-88%	5.521	26.642	-79%
<b>Vendas Contratadas - R\$ milhões<sup>(1)</sup></b>	764,0	2.415,1	-68%	4.177,2	6.954,6	-40%
<b>Vendas Contratadas PDG - R\$ milhões</b>	712,6	1.912,8	-63%	3.747,2	5.440,5	-31%
<b>Número de Unidades Vendidas<sup>(1)</sup></b>	1.956	8.191	-76%	14.769	25.797	-43%
<b>Estoque a Valor de Mercado - R\$ milhões</b>	3.912,3	5.149,6	-24%	3.912,3	5.149,6	-24%
<b>Área Privativa Lançada TOTAL (m<sup>2</sup>)<sup>(1)(2)</sup></b>	91.518	542.536	-83%	405.759	1.984.190	-80%
<b>Área Média (m<sup>2</sup>)<sup>(2)</sup></b>	94	67	41%	73	74	-1%
<b>Preço Médio (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>(2)</sup></b>	5,348	4,939	8%	3,981	3,716	7%
<b>Receita Líquida - R\$ milhões</b>	1.543,8	1.840,1	-16%	4.080,4	5.064,4	-19%
<b>Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões</b>	336,1	442,2	-24%	411,1	1.474,1	-72%
<b>Margem Bruta - %</b>	21,8%	28,5%	-671 bps	10,1%	29,1%	-1.903 bps
<b>Margem Bruta Ajustada - %<sup>(3)</sup></b>	29,3%	35,5%	-622 bps	18,9%	36,0%	-1.712 bps
<b>EBITDA Ajustado - R\$ milhões<sup>(4)(5)</sup></b>	226,4	414,8	-45%	189,3	1.283,1	-85%
<b>Margem EBITDA Ajustada - %</b>	14,7%	26,7%	-1.204 bps	4,6%	25,3%	-2.070 bps
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões</b>	27,1	261,6	-90%	-390,6	751,8	-152%
<b>Margem Líquida - %</b>	1,8%	14,0%	-1.224 bps	-9,6%	14,4%	-2.394 bps
<b>Margem Líquida Ajustada - %<sup>(5)</sup></b>	2,1%	14,4%	-1.233 bps	-8,7%	14,8%	-2.356 bps

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

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

(3) Ajustado com a exclusão dos juros capitalizados no CMV e amortização de ágio.

(4) O EBITDA AJUSTADO consiste nos nossos lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação, amortização, despesas com plano de opções de ações, juros de financiamentos capitalizados no CMV e amortização de ágio. 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.

(5) Ajustado pelas despesas referentes ao plano de opção de compra de ações e a apropriação da amortização do ágio.

(6) Unidades lançadas totais subtraídas de unidades de loteamentos e comerciais.



## ÍNDICE

<b>Resultados do 3º trimestre de 2012</b>	<b>Página</b>
▪ <b>Destaques e Eventos Recentes</b>	4
▪ Balanço Inicial Novo Management	5
▪ Desempenho Operacional - Lançamentos	6
▪ Desempenho Operacional - Vendas	7
▪ Desempenho Operacional - Estoque	9
▪ Cronograma de Entrega de Unidades	9
▪ Acompanhamento do Repasse de Clientes	10
▪ Landbank	10
▪ Desempenho Econômico financeiro	12
▪ Margem Bruta	12
▪ Resultado Financeiro	12
▪ Despesas Gerais & Administrativas	12
▪ Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)	13
▪ Balanço Patrimonial	13
▪ Estoque de Imóveis a Comercializar	13
▪ Contas a Receber	13
▪ Endividamento	14
▪ Fluxo de Caixa	15
▪ Demonstrações Financeiras	16
▪ DRE Trimestres findos em 30 de Setembro de 2012 e 2011	16
▪ DRE Nove meses findos em 30 de Setembro de 2012 e 2011	17
▪ Balanço Patrimonial Consolidado Trimestres findos em 30 de Setembro de 2012 e 2011	18
▪ Teleconferência	19
▪ Contato RI	19
▪ Sobre a PDG	19



## DESTAQUES E EVENTOS RECENTES

### ■ **Balço Inicial Novo Management**

Com a chegada da nova administração em setembro, iniciou-se a execução de um extenso plano de trabalho que prevê a aceleração da geração de valor para os acionistas no longo prazo. Esse plano contempla, dentre outros, uma validação do posicionamento estratégico da companhia, sua estrutura organizacional e modelo de gestão, além da implantação de uma forte cultura de controle de custos e despesas. O Plano de trabalho ainda está em curso e o seu resultado será comunicado ao mercado após a sua conclusão. A seguir descrevemos os destaques de algumas ações em curso:

### ■ **Validação do Posicionamento Estratégico**

Essa iniciativa tem como objetivo estabelecer aspirações alcançáveis para empresa, desenvolver uma estratégia coerente com essas aspirações e propor ajustes ao modelo operacional para atingi-las. Para isso, estamos analisando a atratividade dos diferentes segmentos geográficos e de renda em relação ao seu potencial de crescimento, intensidade competitiva, margens e riscos associados. Esse trabalho nos permitirá definir a diversidade geográfica e o foco nos segmentos de renda que devem maximizar o valor para a empresa.

Mesmo sem o resultado final desse trabalho, revimos de forma preliminar a partir do mês de setembro todos os lançamentos previstos e realizados há menos de 6 meses. O resultado desse trabalho foi uma redução do número de lançamentos, a concentração dos lançamentos no sudeste e no segmento de média-alta renda e a elevação do número de distratos nesse trimestre.

Nessa revisão, também decidimos rever algumas parcerias que tínhamos, a fim de aumentar o controle sobre a operação e minimizar possíveis estouros de obras. Como exemplo dessa iniciativa, podemos citar o início da reestruturação de nossa parceria no Pará com a Leal Moreira e no Paraná com a LN Empreendimentos Imobiliários, onde realizamos o descruzamento de participações e pretendemos atuar de maneira independente.

### ■ **Redesenho da Estrutura de Organizacional**

Esperamos ter a nova estrutura organizacional após a conclusão da validação do posicionamento estratégico. Entretanto, já realizamos alguns ajustes na estrutura atual por acreditar que teremos benefícios no curto prazo. Dentre elas podemos destacar:

- ✓ Redução do número de diretorias executivas de incorporação de quatro para duas, como parte do processo de integração. Essas diretorias passaram a participar de reuniões periódicas a fim de promover a troca de experiências e melhorar o processo decisório;
- ✓ Criação de diretoria única de crédito imobiliário, que será responsável por todas as atividades de contratação de financiamento a produção, repasse e registro em cartório de imóveis. Acreditamos que a nova estrutura permitirá reduzir o tempo médio para desligamento do cliente e recebimento de caixa dos bancos financiadores; e,



- ✓ Troca da subordinação e consolidação da área de suprimentos, que deixou de responder para as diretorias de engenharia e passou a responder de forma consolidada à presidência. Acreditamos que essa medida promoverá um maior controle das suas atividades e aumentará o potencial ganho devido a economias de escala no processo aquisição de materiais e serviços.

#### ■ **Adoção de Iniciativas de Controle de Custos**

A nova administração tomou a decisão de rever todas as obras em curso dado a sua relevância para o negócio, apesar do trabalho feito anteriormente pela administração passada. Foi estabelecida uma nova política de alçada de pagamentos, nova rotina de visita a obras e novos fóruns para aprovação de assuntos financeiros relativos aos empreendimentos. Este trabalho ainda está em curso e suas conclusões serão apresentadas ao mercado junto com o novo plano de negócios da empresa.

Além do maior controle de obras, foi iniciado um trabalho detalhado de orçamento para o próximo ano que auxiliará no controle de despesas e custos e na integração entre as diversas áreas da empresa. Esse trabalho também permitirá a análise de eventual alienação de ativos *non-core* da empresa, permitindo focar nosso tempo e capital nas atividades estratégicas definidas.

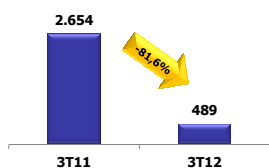
Ao término do plano de trabalho, a companhia pretende divulgar um novo plano de negócios, que contemplará seus novos objetivos de longo prazo. Enquanto esse trabalho não é concluído, a companhia optou por deixar de fornecer um *guidance* de lançamentos para 2012. Em breve, pretendemos fornecer métricas de acompanhamento que julgamos mais adequadas para o acompanhamento do desenvolvimento financeiro e operacional da companhia, respeitando características particulares do negócio.



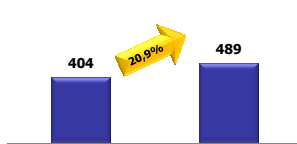
## DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

O VGV lançado *pro rata* PDG atingiu R\$ 489 milhões (VGV total de R\$ 506 milhões) no 3T12. Os lançamentos foram distribuídos em 7 projetos. Nos primeiros nove meses de 2012, lançamos R\$ 2,01 bilhões.

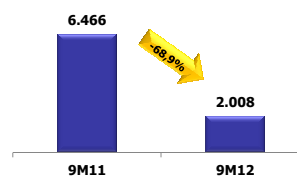
VGV Lançado PDG (R\$ mm)



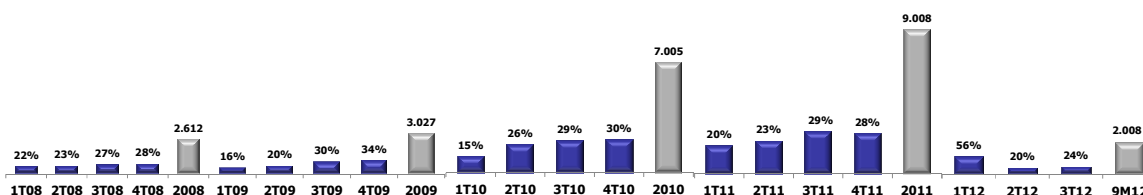
VGV Lançado PDG (R\$ mm)



VGV Lançado PDG (R\$ mm)

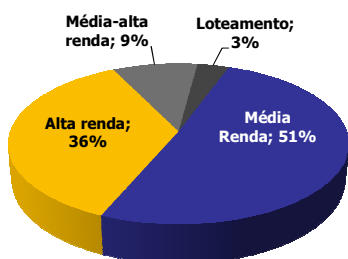


Apresentamos abaixo a quebra dos lançamentos da PDG por trimestre (R\$ milhões) a partir de 2008 (não consolidamos Agre no ano de 2008 e 2009).

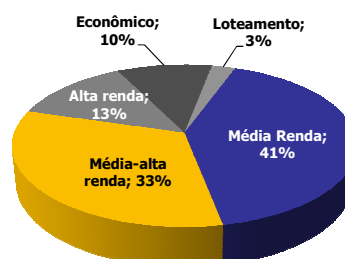


O gráfico abaixo mostra a divisão dos lançamentos por segmento do 3º trimestre de 2012 e dos últimos nove meses do ano (3T12 e 9M12). No 3º trimestre, 51% dos lançamentos se concentraram no segmento de Média Renda (unidades de R\$250 mil a R\$ 500 mil), além de 36% no segmento de Alta Renda (unidades acima de R\$ 1 milhão), 9% no segmento de Média-alta Renda (unidades de R\$500 mil a R\$1 milhão) e 3% em Loteamento. Já nos últimos nove meses do ano, 41% dos lançamentos estiveram concentrados no segmento de Média Renda, 33% no segmento de Média-alta Renda, 13% no segmento de Alta Renda, 10% no Econômico e 3% em Loteamento.

Segmentação de Lançamentos 3T12 (%)



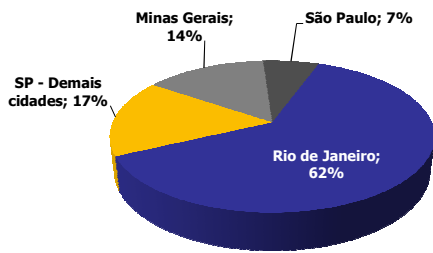
Segmentação de Lançamentos 9M12 (%)



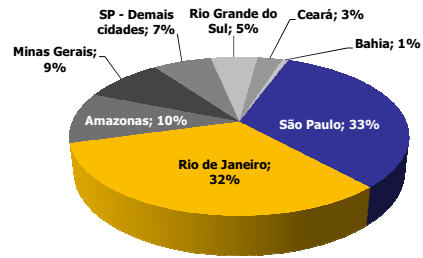


Abaixo podemos notar a distribuição geográfica dos lançamentos do 3T12 e dos 9M12. No 3T12, os lançamentos foram distribuídos em 6 cidades e 3 estados, com 100% do volume total estando concentrado na Região Sudeste. Por outro lado, nos 9M12 os lançamentos estiveram distribuídos entre as Regiões Sudeste (81%), Norte (10%), Sul (5%) e Nordeste (4%).

Distribuição Geográfica dos Lançamentos 3T12 (%)



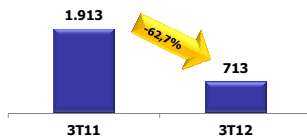
Distribuição Geográfica dos Lançamentos 9M12 (%)



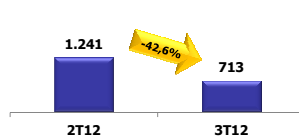
## DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS

As Vendas Contratadas (*pro rata* PDG) alcançaram R\$713 milhões no 3T12 (representando uma redução de 62,7% em relação ao 3T11). Nos primeiros nove meses de 2012, as Vendas Contratadas Líquidas atingiram R\$3,747 bilhões.

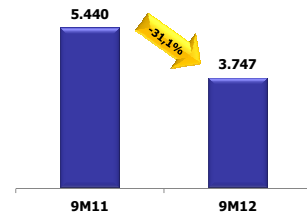
Vendas Contratadas PDG (R\$ mm)



Vendas Contratadas PDG (R\$ mm)

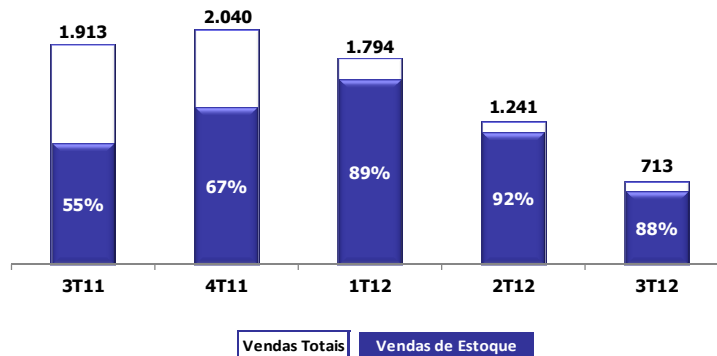


Vendas Contratadas PDG (R\$ mm)



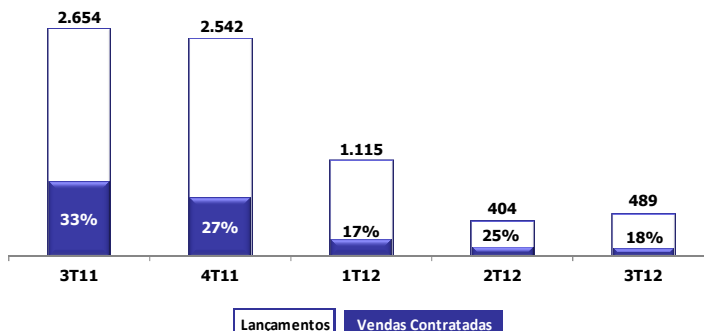
Das Vendas Contratadas do 3T12, R\$86 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$627 milhões foram referentes a vendas de lançamentos de trimestres anteriores.

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



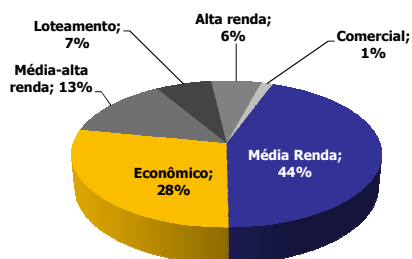


Vendas Contratadas de Lançamentos do Trimestre (%) / VGV pro rata Lançado (R\$ milhões)

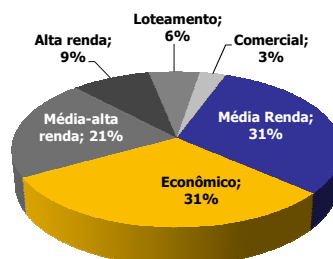


Os gráficos abaixo mostram a divisão por segmentos das vendas contratadas do 3T12 e dos 9M12. É possível notar que as vendas contratadas tanto do 3T12 quanto dos 9M12 tiveram maior concentração nos segmentos de Média Renda (44% no 3T12 e 31% nos 9M12) e Econômico (28% no 3T12 e 31% nos 9M12).

Segmentação de Vendas 3T12 (%)

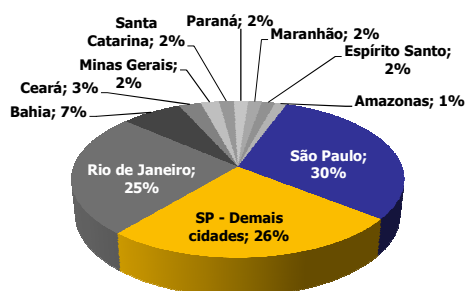


Segmentação de Vendas 9M12 (%)

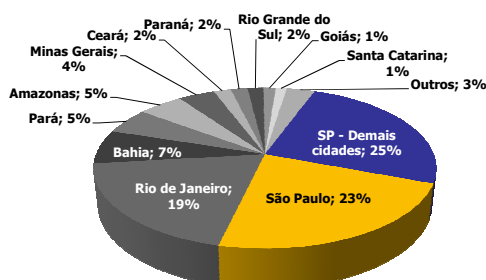


Abaixo se encontra a distribuição geográfica das vendas contratadas do 3T12 e dos 9M12. Podemos perceber que houve maior concentração de vendas contratadas no 3T12 nas regiões Sudeste (85%) e Nordeste (13% no 3T12). Nos 9M12, houve maior concentração de vendas nas regiões Sudeste (71%) e Norte (10%).

Distribuição Geográfica das Vendas 3T12 (%)



Distribuição Geográfica das Vendas 9M12 (%)







## DESEMPENHO OPERACIONAL – ESTOQUE

Abaixo podemos analisar o cálculo da variação do estoque e do indicador vendas sobre oferta (VSO). O VSO do trimestre atingiu 15%:

	3T09	4T09	1T10	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12	3T12
Estoque a Valor de Mercado Inicial - R\$ milhões	3.229,2	3.411,3	3.688,9	3.385,5	3.632,7	3.820,5	4.173,7	4.178,2**	4.407,9	5.149,6	5.651,0	4.972,5	4.136,0
VGv Lançado PDG Realty - R\$ milhões	1.511,4	1.548,3	1.051,7	1.803,7	2.039,9	2.109,6	1.757,9	2.053,7	2.654,4	2.541,6	1.115,3	404,3	488,9
Vendas Contratadas PDG Realty - R\$ milhões	1.329,4	1.270,7	1.355,1	1.556,5	1.852,1	1.756,5	1.703,7	1.824,0	1.912,8	2.040,1	1.793,9	1.240,7	712,6
Vendas de lançamentos - R\$ milhões	755,3	639,6	306,8	532,9	949,3	776,1	705,0	745,4	864,9	677,0	188,4	99,3	85,6
Vendas de estoque - R\$ milhões	573,6	631,1	1.048,2	1.023,6	902,8	980,4	998,7	1.078,6	1.047,9	1.363,1	1.605,5	1.141,5	627,0
<sup>(1)</sup> Estoque Final - R\$ milhões	3.411,3	3.688,9	3.385,5	3.632,7	3.820,5	4.173,7	4.227,8	4.407,9	5.149,6	5.651,0	4.972,5	4.136,0	3.912,3
Vendas Sobre Oferta (VSO) - %	28%	26%	29%	30%	33%	30%	29%	29%	27%	27%	27%	23%	15%
Vendas de Lançamentos / Vendas totais	57%	50%	23%	34%	51%	44%	41%	41%	45%	33%	11%	8%	12%
Vendas de Estoque / Vendas totais	43%	50%	77%	66%	49%	56%	59%	59%	55%	67%	89%	92%	88%

(\*) Aumento do estoque considerando Goldfarb e CHL em 100% e a aquisição da Agre

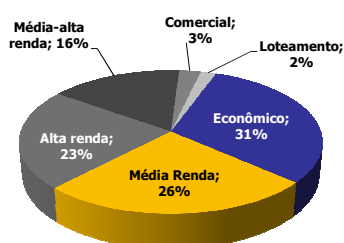
(\*\*) Redução do estoque considerando o desinvestimento na LDI

(1) Estoque a valor histórico nas datas de lançamento em VGv pro-rata PDG

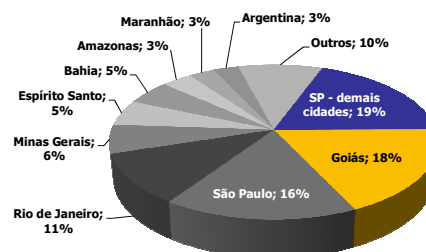
### Estoque a Valor de Mercado

O estoque a valor de mercado totalizou R\$ 3.912 milhões ao final do 3T12. O gráfico abaixo, à esquerda, mostra a sua divisão por segmento e o gráfico à direita, mostra a distribuição geográfica do estoque no 3T12. Podemos notar que a maior concentração de estoque é proveniente do segmento Econômico e 57% se encontra localizado na Região Sudeste.

Segmentação do Estoque – VGv pro rata 3T12 (%)



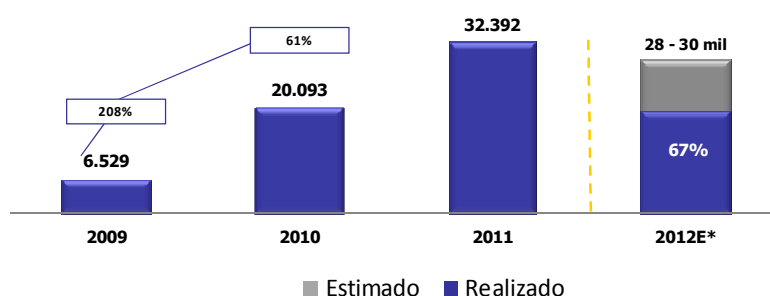
Distribuição Geográfica do Estoque – VGv pro rata 3T12 (%)



## CRONOGRAMA DE ENTREGA DE UNIDADES

As unidades entregues até Setembro somaram 19,1 mil em 92 projetos, considerando a entrega de 8,9 mil unidades no 3T12. Abaixo apresentamos o histórico de unidades entregues.

Cronograma de Entrega de Unidades

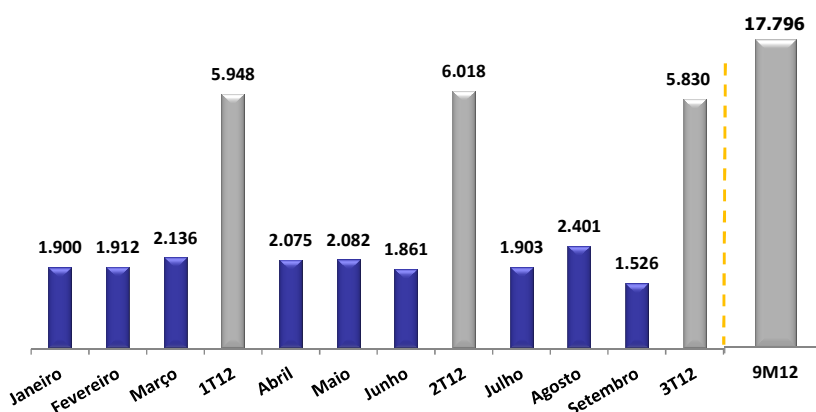




## ACOMPANHAMENTO DO REPASSE DE CLIENTES

As unidades desligadas\* totalizaram 17.796 nos 9M12, sendo 5.830 unidades no 3º trimestre. Segue abaixo o número de unidades repassadas por mês:

**Quebra Mensal de Repasse por unidade - 3T12**



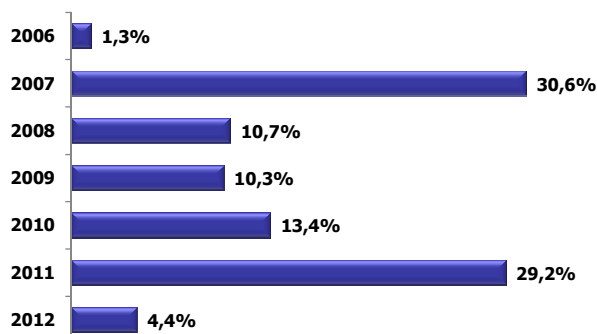
\* As unidades desligadas, repassadas ou quitadas, não incluem loteamentos ou unidades onde o parceiro é responsável pelo repasse.

## LANDBANK

O *landbank* consolidado PDG ao final do 3T12 soma R\$ 25,1 bilhões, distribuídos em 410 projetos e 117 mil unidades.

O gráfico abaixo apresenta a quebra por VGV PDG do ano de aquisição do banco de terreno. A partir do mesmo, podemos perceber que 42,6% do nosso banco de terreno foi comprado antes de 2009.

**Quebra por Ano de Aquisição do Banco de Terrenos (%)**





Na tabela a seguir podemos visualizar a quebra por segmento de renda do landbank da PDG. O valor do *landbank* é calculado a partir de estudos de viabilidade realizados na data da compra do terreno. Sendo assim, os números apresentados nesta seção, em sua maioria, não englobam a apreciação do preço dos imóveis no Brasil nos últimos anos ou qualquer mudança de produto que possa ocorrer no período de pré-lançamento.

Segmento de Renda	Nº unidades	%	VGv PDG (R\$ mm)	%	VGv (R\$ mm)	%	Unidade Média (R\$)
Alta renda	3.147	3%	3.104	12%	4.334	13%	1.377.308
Média-alta renda	7.238	6%	4.113	16%	4.706	14%	650.195
Média Renda	26.914	23%	6.972	28%	11.349	35%	421.660
Econômico	58.173	50%	7.655	31%	8.091	25%	139.092
<i>Residencial</i>	<i>95.472</i>	<i>82%</i>	<i>21.843</i>	<i>87%</i>	<i>28.480</i>	<i>87%</i>	<i>298.312</i>
Comercial	4.613	4%	1.487	6%	2.146	7%	465.099
Loteamento	16.941	14%	1.757	7%	1.992	6%	117.582
<b>Total</b>	<b>117.026</b>		<b>25.088</b>		<b>32.618</b>		

A presença geográfica da PDG abrange hoje 13 estados e 64 cidades, além do Distrito Federal e Argentina. Abaixo podemos visualizar a quebra do *landbank* por região ao final do 3T12:

Evolução Landbank	2007	2008	2009	2010	2011	3T12
<b>Sudeste</b>	95%	83%	66%	49%	52%	47%
<b>Nordeste</b>	2%	1%	1%	28%	28%	39%
<b>Sul</b>	3%	3%	9%	12%	7%	4%
<b>Centro Oeste</b>	0%	9%	21%	7%	7%	2%
<b>Norte</b>	0%	0%	0%	4%	5%	6%
<b>Argentina</b>	0%	4%	3%	1%	1%	1%
<b>Total (R\$ bilhões)</b>	<b>5,7</b>	<b>6,2</b>	<b>10,3</b>	<b>29,6</b>	<b>26,9</b>	<b>25,1</b>



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

### Margem Bruta

	3T12	3T11
Receita líquida	1.543.802	1.840.123
CMV	(1.207.701)	(1.280.510)
Lucro bruto	336.100	559.612
(+) Juros capitalizados no CMV	108.484	122.952
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na combinação dos negócios	7.938	-
Lucro Bruto Ajustado	452.522	682.564
Margem Bruta	21,8%	30,4%
Margem Bruta Ajustada	29,3%	37,1%

### Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

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

R\$ mm	3T12	3T11	Var.
Despesas com vendas (R\$ mm)	62,3	103,8	-8,2
Despesas com G&A (R\$ mm) (1)	142,0	95,1	35,1
<b>Despesas com vendas + G&amp;A</b>	<b>204,2</b>	<b>199,0</b>	<b>26,9</b>
Despesas com vendas / receita bruta	3,9%	5,4%	-64,5 bps
Despesas com G&A / receita bruta	9,0%	5,0%	202,4 bps
<b>Despesas com vendas + G&amp;A / receita bruta</b>	<b>12,9%</b>	<b>10,4%</b>	<b>138,0 bps</b>

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

### Resultado Financeiro

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

Resultado Financeiro	3T12	3T11	Varição
Receitas financeiras	106.535	58.334	83%
Despesas Financeiras	(126.185)	(96.762)	30%
Total	(19.650)	(38.428)	-49%



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

Resultado de Exercícios Futuros (R\$ mm)	3T12	3T11	2T12
Receita de vendas a apropriar	5.820	6.313	6.173
(-) Impostos sobre vendas a serem reconhecidos <sup>(1)</sup>	(212)	(230)	(225)
Receita Líquida REF	5.608	6.083	5.948
(-) Custo de vendas a apropriar	(3.555)	(3.628)	(3.794)
Lucro Bruto REF	2.053	2.455	2.154
<b>Margem Bruta REF</b>	<b>36,6%</b>	<b>40,4%</b>	<b>36,2%</b>

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

Cronograma apropriação REF	2012	2013	2014	2015
	20%	50%	21%	9%

(\*) A margem REF ("Backlog") se diferencia da margem bruta reportada pois a mesma não inclui os efeitos de AVP (Ajuste a Valor Presente), juros capitalizados e amortização do ágio decorrente da combinação de negócios realizada em 2010 com a Agre.

## Balço Patrimonial

### Estoque de Imóveis a Comercializar

Abertura do estoque (R\$mil):

	3T12	3T11	Varição
Imóveis em construção	1.657.515	1.932.098	-14%
Imóveis concluídos	618.419	219.779	181%
Terrenos para futuras incorporações	2.362.670	2.303.332	3%
Total	4.638.604	4.455.209	4%

### Contas a Receber

Como é possível visualizar abaixo alcançamos o total de R\$ 15,1 bilhões de recebíveis *on* e *off* balance sendo 80% deste valor referente aos recebíveis não performados e 20% aos recebíveis performados.

	3T12	3T11	Varição
Contas a receber	9.327.857	8.079.269	15%
Receita REF	5.820.120	6.313.290	-8%
Total	15.147.977	14.392.559	5%



## Endividamento

Abaixo demonstramos o perfil do endividamento da empresa ao final do 3T12 (em R\$mil).

Debêntures - 1ª Emissão	
Saldo atual:	252.616
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	1,80%
Banco Coordenador:	Bradesco BBI
Duration:	52 meses
Coupon:	Semestral (Jan/Jul)
Principal em 4 parcelas anuais a partir de jul/15	

Debêntures - 4ª Emissão	
Saldo atual:	281.719
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	2,40%
Banco Coordenador:	Bradesco BBI
Duration:	25 meses
Coupon:	Trimestral (Ago/Fev/Nov/Mai)
Principal em 16 parcelas trimestrais a partir de nov/12	

Debêntures - 6ª Emissão	
Saldo atual:	113.416
Indexador:	-
Juros ao ano:	11,31%
Banco Coordenador:	Votorantim
Duration:	48 meses
Coupon:	Bullet (Set/16)
Principal em 1 parcela no vencimento em set/16	

SFH	
Saldo atual:	3.834.458
Indexador:	TR
Juros médios ao ano:	9,90%
Credor:	Diversos
Duration:	16 meses

Capital de Giro	
Saldo atual:	1.115.515
Indexador:	CDI e Outros
Juros ao ano:	1,91%
Credor:	Diversos
Duration:	23 meses

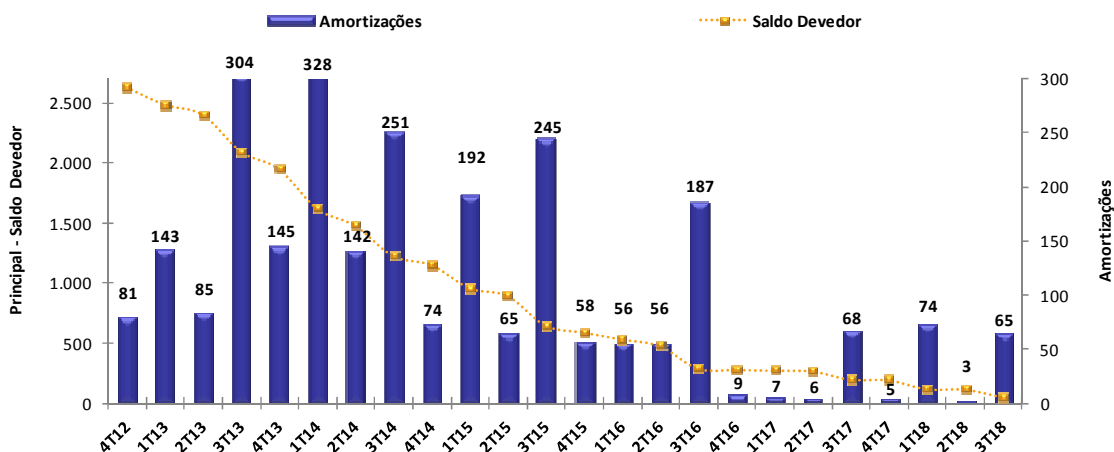
Debêntures - 7ª Emissão	
Saldo atual:	145.267
Indexador:	IPCA
Juros ao ano:	6,56%
Banco Coordenador:	BTG Pactual
Duration:	71 meses
Coupon:	Anual (Mar)
Principal em 2 parcelas em mar/18 e dez/18	

Consolidado por Credor	
Total:	5.742.991
CEF	26,83%
Itaú	13,37%
Bradesco	21,22%
Santander	11,85%
BB	7,16%
Outros	19,57%

Consolidado por Índice	
Total:	5.742.991
CDI	22,46%
TR	66,48%
Outros	11,06%
Duration:	22 meses

Abaixo apresentamos o cronograma de pagamentos de nossas dívidas, excluindo as dívidas de SFH.

Dívidas (exclui SFH e parcerias em projetos já contemplados no fluxo das SPE's e considera as debentures 3ª e 5ª emissões) - cronograma pós 3T12 e saldo devedor no fim do período (R\$ milhões)



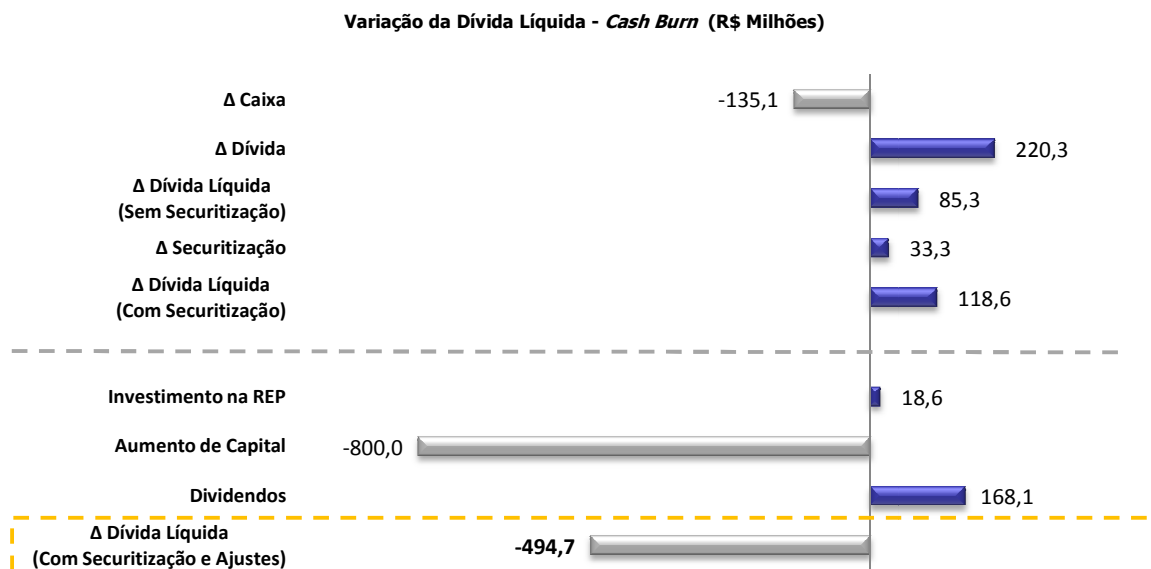


A tabela a seguir mostra os índices de endividamento da empresa ao final do 3T12:

	3T12	2T12
<b>Caixa</b>	<b>1.846.624</b>	<b>1.981.712</b>
<b>Dívida</b>	<b>5.742.991</b>	<b>5.963.330</b>
<i>Dívida SFH</i>	<i>3.834.458</i>	<i>3.952.648</i>
<i>Dívida Corporativa</i>	<i>1.908.533</i>	<i>2.010.682</i>
<b>Obrigação por emissão de CCI</b>	<b>1.523.925</b>	<b>1.557.247</b>
<b>Divida Líquida sem securitização</b>	<b>3.896.367</b>	<b>3.981.618</b>
<b>Divida Líquida com securitização</b>	<b>5.420.292</b>	<b>5.538.865</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>6.889.778</b>	<b>6.065.724</b>
<b>Dívida Líquida / PL</b>	<b>56,6%</b>	<b>65,6%</b>
<b>Dívida Líquida (com securitização) / PL</b>	<b>78,7%</b>	<b>91,3%</b>

### Fluxo de Caixa

Neste trimestre, obtivemos uma queima de caixa ajustada de R\$ 495 milhões. Apresentamos abaixo a variação da dívida líquida - *Cash Burn* – da Companhia no 3T12:





**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS**  
Trimestres findos em 30 de Setembro, 2012 e 2011

<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)</b>			
	<b>3T12</b>	<b>3T11</b>	<b>Var. %</b>
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	1.548.161	1.879.507	-18%
Outras receitas operacionais	36.644	26.287	39%
(-) Impostos sobre as vendas	(41.003)	(65.671)	-38%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.543.802</b>	<b>1.840.123</b>	<b>-16%</b>
Juros capitalizados	(108.484)	(122.952)	-12%
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	(7.938)	-	0%
Custo das unidades vendidas	(1.091.279)	(1.157.558)	-6%
<b>Lucro (Prejuízo) bruto</b>	<b>336.100</b>	<b>559.612</b>	<b>-40%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>21,8%</b>	<b>30,4%</b>	<b>-864,1 bps</b>
<b>Margem bruta ajustada (1)</b>	<b>29,3%</b>	<b>37,1%</b>	<b>-778,1 bps</b>
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(62.268)	(103.825)	-40%
Gerais e administrativas	(139.046)	(102.823)	35%
Tributárias	(23.541)	(5.861)	302%
Financeiras	(19.650)	(38.428)	-49%
Depreciação e Amortização	(34.580)	(10.792)	220%
Outras	1.680	3.407	-51%
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(277.405)</b>	<b>(258.323)</b>	<b>7%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>58.696</b>	<b>301.290</b>	<b>-81%</b>
Resultado não operacional			
<b>Lucro (Prejuízo) antes do IR. e C.S.</b>	<b>58.696</b>	<b>301.290</b>	<b>-81%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(32.802)	(39.558)	-17%
<b>Lucro (Prejuízo) antes da participação dos minoritários</b>	<b>25.894</b>	<b>261.731</b>	<b>-90%</b>
Participação dos empregados			
Participação dos minoritários	1.159	(4.237)	-127%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do período</b>	<b>27.053</b>	<b>257.494</b>	<b>-89%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>1,8%</b>	<b>14,0%</b>	<b>-1.224,1 bps</b>
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado (2)</b>	<b>32.066</b>	<b>265.185</b>	<b>-88%</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>2,1%</b>	<b>14,4%</b>	<b>-1.233 bps</b>

(1) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas e a apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre

(2) Ajustado por despesas com plano de opções de ações (não-caixa) e a apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre

<b>EBITDA AJUSTADO</b>			
	<b>3T12</b>	<b>3T11</b>	<b>Chg. %</b>
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	58.696	301.290	
(-/+ Receita / Despesa Financeira	19.650	38.428	
(+) Depreciação / Amortização	34.580	10.792	
(+) Despesa com Plano de opção de ações	(2.925)	7.691	
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	108.484	122.952	
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	7.938	-	
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>226.422</b>	<b>481.153</b>	<b>-53%</b>
<b>Margem EBITDA AJUSTADO</b>	<b>14,7%</b>	<b>26,1%</b>	<b>-1.148,1 bps</b>





## DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

### Nove meses findos em 30 de Setembro, 2012 e 2011

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)			
	9M12	9M11	Var. %
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	4.142.396	5.144.883	-19%
Outras receitas operacionais	92.129	84.149	9%
(-) Impostos sobre as vendas	(154.145)	(164.606)	-6%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>4.080.379</b>	<b>5.064.426</b>	<b>-19%</b>
Juros capitalizados	(336.458)	(349.049)	-4%
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	(22.920)	-	0%
Custo das unidades vendidas	(3.309.912)	(3.241.259)	2%
<b>Lucro (Prejuízo) bruto</b>	<b>411.089</b>	<b>1.474.118</b>	<b>-72%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>10,1%</b>	<b>29,1%</b>	<b>-1.903,3 bps</b>
<b>Margem bruta ajustada (2)</b>	<b>18,9%</b>	<b>36,0%</b>	<b>-1.711,7 bps</b>
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(208.060)	(288.358)	-28%
Gerais e administrativas	(351.760)	(278.676)	26%
Tributárias	(35.995)	(9.352)	285%
Financeiras	(56.470)	(58.137)	-3%
Depreciação e Amortização	(61.118)	(18.136)	237%
Outras	2.635	12.335	-79%
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(710.768)</b>	<b>(640.325)</b>	<b>11%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(299.679)</b>	<b>833.793</b>	<b>-136%</b>
Resultado não operacional		-	-
<b>Lucro (Prejuízo) antes do IR. e C.S.</b>	<b>(299.679)</b>	<b>833.793</b>	<b>-136%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(99.714)	(93.363)	7%
<b>Lucro (Prejuízo) antes da participação dos minoritários</b>	<b>(399.393)</b>	<b>740.429</b>	<b>-154%</b>
Participação dos empregados	-	-	0%
Participação dos minoritários	8.787	(12.613)	-170%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do período</b>	<b>(390.606)</b>	<b>727.816</b>	<b>-154%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>-9,6%</b>	<b>14,4%</b>	<b>-2.394,4 bps</b>
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado (2)</b>	<b>(355.683)</b>	<b>751.784</b>	<b>-147%</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>-8,7%</b>	<b>14,8%</b>	<b>-2.356 bps</b>

(1) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas e a apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre

(2) Ajustado por despesas com plano de opções de ações (não-caixa) e a apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre

EBITDA AJUSTADO			
	9M12	9M11	Chg. %
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(299.679)	833.793	
(-/+ Receita / Despesa Financeira	56.470	58.137	
(+) Depreciação / Amortização	61.118	18.136	
(+) Despesa com Plano de opção de ações	12.003	23.968	
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	336.458	349.049	
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	22.920	-	
<b>EBITDA</b>	<b>189.290</b>	<b>1.283.083</b>	<b>-85%</b>
<b>Margem EBITDA AJUSTADO</b>	<b>4,6%</b>	<b>25,3%</b>	<b>-2.069,6 bps</b>



## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

### Trimestres findos em 30 de Setembro, 2012 e 2011

<b>ATIVO (R\$ '000)</b>			
	<b>3T12</b>	<b>3T11</b>	<b>Var.</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades e aplicações financeiras	1.786.928	1.407.646	27%
Contas a receber	7.756.687	6.358.459	22%
Estoques de imóveis a comercializar	3.477.475	3.733.960	-7%
Despesas a apropriar	71.918	79.994	-10%
Adiantamentos a fornecedores	108.871	278.048	-61%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	116.456	-	-
Impostos a recuperar	116.560	95.343	22%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	10.648	-100%
Partes relacionadas	-	41.395	-100%
Direitos creditórios adquiridos	-	5.354	-100%
Outros	262.895	232.882	13%
	<b>13.697.790</b>	<b>12.243.729</b>	<b>12%</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Disponibilidades e aplicações financeiras	59.696	54.656	9%
Contas a receber	1.571.170	1.720.810	-9%
Debêntures	67	23.133	-100%
Estoques de imóveis a comercializar	1.161.129	721.249	61%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	127.590	-100%
Direitos creditórios adquiridos	-	-	-
Partes relacionadas	-	75.673	-100%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	172.868	-100%
Tributos diferidos	101.499	102.821	-1%
Outros	114.831	218.986	-48%
	<b>3.008.392</b>	<b>3.217.786</b>	<b>-7%</b>
<b>Permanente</b>			
Intangível	626.780	878.245	-29%
Imobilizado	296.020	191.117	55%
Investimentos	121.084	115.468	5%
	<b>1.043.884</b>	<b>1.184.830</b>	<b>-12%</b>
	TRUE		
<b>Total Não circulante</b>	<b>4.052.276</b>	<b>4.402.616</b>	<b>-8%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>17.750.066</b>	<b>16.646.345</b>	<b>7%</b>
<b>PASSIVO (R\$ '000)</b>			
	<b>3T12</b>	<b>3T11</b>	<b>Var.</b>
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	2.052.937	2.099.303	-2%
Fornecedores	266.847	404.824	-34%
Obrigações por aquisição de imóveis	700.246	759.006	-8%
Debêntures	62.422	-	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	143.721	146.300	-2%
Coobrigação na cessão de recebíveis	33.669	-	-
Obrigações por emissão de CCBs e CCIs	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social	26.607	29.337	-9%
Obrigações tributárias diferidas	452.870	327.620	38%
Partes Relacionadas	-	86.322	-100%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	81.485	479	16911%
Adiantamentos de clientes	793.186	492.323	61%
Dividendos a pagar	-	-	-
Obrigações por aquisição de participações societárias	85.923	-	-
Outras obrigações	536.219	559.385	-4%
	<b>5.236.132</b>	<b>4.904.899</b>	<b>7%</b>
<b>Exigível de longo prazo</b>			
Empréstimos e financiamentos	2.053.761	1.390.040	48%
Fornecedores	401	355	13%
Debêntures	1.573.871	1.545.915	2%
Obrigações por emissão de CCBs e CCIs	1.523.925	1.214.732	25%
Obrigações por aquisição de imóveis	139.321	298.195	-53%
Obrigações fiscais e trabalhistas	1.023	525	95%
Tributos Parcelados	-	2.655	-100%
Obrigações tributárias diferidas	55.353	175.364	-68%
Coobrigação na cessão de recebíveis	71.816	-	-
Provisão para contingências	82.527	19.627	320%
Partes Relacionadas	-	49.291	-100%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	35.933	-100%
Adiantamentos de clientes	79.641	194.905	-59%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-
Outras obrigações	79.171	66.697	19%
	<b>5.660.810</b>	<b>4.994.234</b>	<b>13%</b>
	TRUE		
<b>Participação dos minoritários</b>	<b>(36.654)</b>	<b>86.750</b>	<b>-142%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	4.907.843	4.822.038	2%
Reserva de capital	878.283	129.821	577%
Ajuste de avaliação patrimonial	(58.107)	(8.091)	618%
Reserva de Lucros	1.161.759	1.716.694	-32%
	<b>6.889.778</b>	<b>6.660.462</b>	<b>3%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>17.750.066</b>	<b>16.646.345</b>	<b>7%</b>



## TELECONFERÊNCIA

**16 de Novembro de 2012**

(Em **inglês** com tradução simultânea para **português**)

Horário: 09h30 (Brasília) / 06h30 (Nova Iorque)

### Português

Tel.: +55 (11) 4688-6361

Código: PDG

Replay: +55 (11) 4688-6312

Código: 1303136#

### Inglês

Telefone (EUA): +1 (855) 281-6021

Telefone (Outros Países): +1 (786) 924-6977

Código: PDG

Replay: +55 (11) 4688-6312

Código: 5478165#

**Webcast ao vivo pela Internet:**

[www.pdg.com.br/ri](http://www.pdg.com.br/ri)

## CONTATO RI

**ri@pdg.com.br**

**Tel.: (0xx21) 3504-3800**

**Fax: (0xx21) 3504-3849**

## SOBRE A PDG

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 100 mil unidades, em mais de 400 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.