

***Demonstrações Financeiras da  
Controladora e Consolidadas***

***PDG Realty S.A.  
Empreendimentos e Participações***

***31 de dezembro de 2006 e 2005  
com Parecer dos Auditores Independentes***

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

31 de dezembro de 2006 e 2005

Índice

Parecer dos Auditores Independentes .....	1
Demonstrações Financeiras Auditadas	
Balancos Patrimoniais .....	3
Demonstrações do Resultado .....	5
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido .....	6
Demonstrações das Origens e Aplicações de Recursos .....	7
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras .....	8

## **PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Aos

Administradores e Acionista da

**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

1. Examinamos o balanço patrimonial da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (anteriormente Varsóvia Participações S.A.) e o balanço patrimonial consolidado da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e empresas controladas, levantados em 31 de dezembro de 2006, e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos, correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras das controladas Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A., KS Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A. e Goldfarb Incorporações e Construções S.A. foram examinadas por outros auditores independentes, cujos pareceres de auditoria nos foram fornecidos. O saldo de investimento nessas controladas em 31 de dezembro de 2006 monta a R\$16.322 mil, e as perdas com equivalência patrimonial para o exercício findo naquela data monta a R\$235 mil. Os saldos relativos a essas controladas incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas montam a: ativos de R\$117.763 mil, passivos de R\$101.436 mil e receitas líquidas de R\$38.453 mil. Nossa opinião, no tocante aos montantes do investimento e resultado de equivalência, bem como aos ativos, passivos e resultados consolidados daquelas empresas, está baseada exclusivamente nos pareceres daqueles auditores independentes.
2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábeis e de controles internos da Companhia e empresas controladas; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados, e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia e empresas controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, com base em nosso exame e no parecer de outros auditores independentes, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e a posição patrimonial e financeira consolidada da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e empresas controladas em 31 de dezembro de 2006, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos, referentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2005 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram parecer sem ressalvas, datado de 5 de outubro de 2006.

São Paulo, 16 de março de 2007

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC - 2SP 015.199/O-6



Mauro Moreira  
Contador CRC - 1RJ 072.056/O - 0 - S - SP

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

### BALANÇOS PATRIMONIAIS 31 de dezembro de 2006 e 2005 (Em milhares de reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2006	2005	2006	2005
<b>ATIVO</b>				
Circulante				
Disponibilidades e aplicações financeiras (Nota 4)	11.288	20	37.935	20
Contas a receber (Nota 5)	-	-	110.052	-
Estoques de imóveis a comercializar (Nota 6)	-	-	190.232	-
Despesas a apropriar	-	-	11.371	-
Adiantamento a fornecedores	-	-	3.403	-
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	863	-
Consórcios de sociedades (Nota 11)	-	-	9.081	-
Impostos a recuperar	-	-	414	-
Outros créditos	2.861	-	5.292	-
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>14.149</b>	<b>20</b>	<b>368.643</b>	<b>20</b>
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Aplicações financeiras (Nota 4)	-	-	1.503	-
Contas a receber (Nota 5)	-	-	50.552	-
Debêntures (Nota 7)	41.059	-	33.980	-
Estoques de imóveis a comercializar (Nota 6)	500	500	9.287	500
Consórcios de sociedades (Nota 11)	-	-	2.574	-
Partes Relacionadas (Nota 10)	27.525	-	16.810	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	833	-	-	-
Despesas a apropriar	-	-	117	-
Outros créditos	-	-	2.252	-
Permanente				
Investimentos				
Participações em empresas (Nota 8)	201.137	-	-	-
Ágios	26.434	-	36.851	-
Deságio	(7.260)	-	(7.260)	-
Outros investimentos	-	-	1.600	-
Imobilizado (Nota 9)	-	-	898	-
Diferido	-	-	1.236	-
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>290.228</b>	<b>500</b>	<b>150.400</b>	<b>500</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>304.377</b>	<b>520</b>	<b>519.043</b>	<b>520</b>

PASSIVO	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	33.478	-	60.341	-
Fornecedores	-	-	10.052	-
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 13)	-	-	38.011	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	14	-	6.226	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	-	-	988	-
Adiantamento de clientes (Nota 14)	-	-	2.740	-
Dividendos a pagar	4.918	-	5.316	-
Consórcios de sociedades (Nota 11)	-	-	668	-
Receitas antecipadas	-	-	203	-
Outras obrigações	1.485	2	14.960	2
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>39.895</b>	<b>2</b>	<b>139.505</b>	<b>2</b>
Não circulante				
Exigível de longo prazo				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	-	-	52.414	-
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 13)	-	-	37.384	-
Tributos Parcelados (Nota 15)	-	-	4.890	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	-	-	7.505	-
Provisão para contingências (Nota 17)	-	-	3.308	-
Partes Relacionadas (Nota 10)	-	-	306	-
Consórcios de sociedades (Nota 11)	-	-	3.716	-
Outras obrigações	7.510	-	8.591	-
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>7.510</b>	<b>-</b>	<b>118.114</b>	<b>-</b>
Participação dos minoritários	-	-	4.452	-
Patrimônio líquido (Nota 18)				
Capital social	241.181	12.203	241.181	12.203
Capital a realizar	-	(10.983)	-	(10.983)
Reserva legal	1.036	-	1.036	-
Lucros (prejuízos) acumulados	14.755	(702)	14.755	(702)
	<b>256.972</b>	<b>518</b>	<b>256.972</b>	<b>518</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>304.377</b>	<b>520</b>	<b>519.043</b>	<b>520</b>

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto o lucro (prejuízo) por ação)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Receita bruta				
Vendas imobiliárias	-	-	<b>119.868</b>	439
Outras receitas operacionais			<b>1.196</b>	
(-) Impostos sobre as vendas	-	-	<b>(4.648)</b>	(16)
Receita operacional líquida	-	-	<b>116.416</b>	423
Custo das unidades vendidas	-	-	<b>(71.508)</b>	(139)
Lucro bruto	-	-	<b>44.908</b>	284
Receitas (despesas) operacionais				
Equivalência patrimonial	<b>24.865</b>	164	<b>142</b>	-
Perdas de capital em controladas			-	
Comerciais	-	-	<b>(5.379)</b>	(28)
Gerais e administrativas	<b>(2.532)</b>	(147)	<b>(7.916)</b>	(215)
Tributárias	<b>(642)</b>	(44)	<b>(3.747)</b>	(44)
Financeiras, líquidas	<b>764</b>	(18)	<b>(1.559)</b>	(26)
Amortização de ágio	<b>(405)</b>	-	<b>(404)</b>	-
Outras despesas operacionais, líquidas	<b>(585)</b>	(589)	<b>(1.211)</b>	(589)
Lucro (prejuízo) operacional	<b>21.465</b>	(634)	<b>24.834</b>	(618)
Resultado não operacional				
Perdas de capital nos investimentos, líquidas	<b>(757)</b>	-	<b>(757)</b>	-
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	<b>20.708</b>	(634)	<b>24.077</b>	(618)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	<b>(2.103)</b>	(16)
Lucro (prejuízo) antes da participação dos minoritários	<b>20.708</b>	(634)	<b>21.974</b>	(634)
Participação dos minoritários	-	-	<b>(1.024)</b>	-
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<b>20.708</b>	(634)	<b>20.950</b>	(634)
Lucro (prejuízo) por ação - em reais	<b>259,50</b>	(51,95)		
Quantidade de ações em circulação no final do exercício	<b>79.776</b>	12.203		

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2006 e 2005

(Em milhares de reais)

	<u>Capital</u>		Reserva de capital - ágio	Reserva de lucros - legal	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
	Subscrito	A realizar				
Saldos iniciais em 1º de janeiro de 2005	8.772	-	-	-	(68)	8.704
Subscrição de capital	14.947	(14.947)	-	-	-	-
Integralizações de capital	-	3.964	-	-	-	3.964
Redução de capital	(11.516)	-	-	-	-	(11.516)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(634)	(634)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2005</b>	<b>12.203</b>	<b>(10.983)</b>	-	-	<b>(702)</b>	<b>518</b>
Subscrição de capital	<b>220.522</b>	<b>(196.873)</b>	-	-	-	<b>23.649</b>
Integralizações de capital	-	<b>207.856</b>	-	-	-	<b>207.856</b>
Constituição de reserva de ágio	-	-	<b>9.158</b>	-	-	<b>9.158</b>
Absorção de prejuízos acumulados	-	-	<b>(702)</b>	-	<b>702</b>	-
Capitalização de reserva de ágio	<b>8.456</b>	-	<b>(8.456)</b>	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	<b>20.708</b>	<b>20.708</b>
Destinações:						
Constituição de reserva legal	-	-	-	<b>1.036</b>	<b>(1.036)</b>	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	<b>(4.917)</b>	<b>(4.917)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2006</b>	<b>241.181</b>	-	-	<b>1.036</b>	<b>14.755</b>	<b>256.972</b>

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.



## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

### DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2006 e 2005

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
<b>ORIGENS DOS RECURSOS</b>				
Das operações:				
Lucro Líquido (prejuízo) do exercício	20.708	(634)	20.950	(634)
Itens que não representam movimentação do capital circulante líquido:				
Ajuste de exercícios anteriores em controladas			(242)	
Depreciação e amortização	-	-	382	-
Perda de capital em controladas	757	-	757	-
Ágio amortizado	405	-	405	-
Resultado de equivalência patrimonial	(24.865)	(164)	-	-
	(2.995)	(798)	22.252	(634)
Dos acionistas:				
Integralização de capital				
Em espécie e em participações Societárias	231.505	3.964	231.505	3.964
Ágio na Emissão de ações	9.158	-	9.158	-
	240.663	3.964	240.663	3.964
De terceiros:				
Baixa de investimentos para redução de capital	-	11.516	-	3.972
Aumento do exigível de longo prazo				
Empréstimos e financiamentos	-	-	52.414	-
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	37.384	-
Tributos parcelados	-	-	4.890	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	7.505	-
Provisão para contingências	-	-	3.308	-
Partes relacionadas	7.510	-	306	-
Consórcios de sociedades	-	-	3.716	-
Dividendos recebidos	12.951	-	-	-
Outras Obrigações	-	-	8.591	-
Participação dos acionistas minoritários	-	-	4.452	-
Total das origens	258.129	14.682	385.481	7.302
<b>APLICAÇÃO DOS RECURSOS</b>				
Das operações:				
Aquisição de investimentos, incluindo ágio	209.559	3.180	32.353	-
Dividendos propostos	4.917	-	4.917	-
Aquisição de imobilizado	-	-	1.280	-
Aumento do diferido	-	-	1.236	-
Redução de capital	-	11.516	-	11.516
Aumento do realizável a longo prazo				
Aplicações financeiras	-	-	1.503	-
Contas a receber	-	-	50.552	-
Debêntures	41.059	-	33.980	-
Estoques de imóveis a comercializar	-	-	8.787	-
Consórcios de sociedades	-	-	2.574	-
Partes relacionadas	27.525	-	16.810	-
Despesas a apropriar	-	-	117	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	833-	-	-	-
Outros créditos	-	-	2.252	-
Total das aplicações	283.893	14.696	156.361	11.516
Aumento (redução) do capital circulante líquido	(25.764)	(14)	229.120	(4.214)
<b>Variação do capital circulante líquido</b>				
Ativo circulante:				
No início do exercício	20	34	20	4.234
No fim do exercício	14.149	20	368.643	20
	14.129	(14)	368.623	(4.214)
Passivo circulante:				
No início do exercício	2	2	2	2
No fim do exercício	39.895	2	139.505	2
	39.893	-	139.503	-
Aumento (redução) do capital circulante líquido	(25.764)	(14)	229.120	(4.214)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

31 de dezembro de 2006 e 2005

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

#### **1. Contexto Operacional**

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“PDG Realty”) e suas controladas e controladas em conjunto (referidas em conjunto como “Companhia”) têm por objetivo social: (i) a participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de acionista, quotista, consorciados, ou por meio de outras modalidades de investimentos, como a subscrição ou aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou, ainda, por qualquer outra forma admitida em lei, (ii) promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; e (iii) compra, venda e negociação com imóveis de forma geral, incluindo a concessão de financiamentos para os seus clientes.

Alguns dos empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia são estruturados por meio de sociedades controladas ou associação com terceiros. A participação de terceiros nos empreendimentos são realizados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPE’s) na forma de Sociedades Anônimas (S.A.’s).

Em 30 de agosto de 2006 a Companhia teve sua razão social alterada de Varsóvia Participações S.A. para PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

Durante o exercício de 2006, a Companhia finalizou o processo de reestruturação societária, onde o Fundo de Investimento em Participações Pactual Desenvolvimento e Gestão I (“FIP PDG I”), acionista controlador da Companhia, subscreveu, em 30 de agosto de 2006, aumento de capital parcialmente integralizado através de suas participações mantidas em SPE’s integrantes de sua carteira, com base nos respectivos acervos líquidos dessas SPE’s avaliados a valor contábil na data base de 31 de julho de 2006. Esta operação representou a conclusão de um processo de reestruturação societária, com a finalidade de integrar as atividades de incorporação imobiliária com as atividades de participações, através da unificação da estrutura de capital, com a otimização dos investimentos e redução de custos.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **1. Contexto Operacional--Continuação**

Em 18 de outubro de 2006, a Companhia celebrou contrato de compra e venda com a Fator Imóveis Ltda., através do qual adquiriu 50% (controle compartilhado) das ações da Jazz2006 Participações S.A., a qual participa em empresas imobiliárias com representativa atuação na cidade de Salvador, Estado da Bahia.

Em 20 de outubro de 2006, o estatuto social da Companhia foi alterado de forma a adaptá-lo para o Novo Mercado e tomar as demais deliberações relacionadas ao processo de abertura de capital da Companhia.

Durante o mês de outubro de 2006, a controlada em conjunto Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário SA adquiriu participação nas seguintes empresas: 23,42% do capital da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., e 100% do capital da Bingin Participações Ltda. O montante investido na aquisição dessas participações foi de R\$ 35.189.

Em outubro de 2006, foi aprovada pela administração da Companhia a análise de um Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia em favor de seus administradores e empregados, entretanto não há até o momento data definida para apresentação do referido plano.

Em 14 de dezembro de 2006 os acionistas aprovaram a realização de um grupamento das ações de emissão da Companhia, sendo cada três ações ordinárias agrupadas em duas ações ordinárias. Ainda em 14 de dezembro de 2006, cada um dos conselheiros devolveu ao FIP PDG I uma das suas ações. Deste modo, em 15 de janeiro de 2007, os conselheiros da Companhia detinham uma ação ordinária cada.

Em 15 de janeiro de 2007 a Companhia obteve junto a CVM - Comissão de Valores Mobiliários, seu registro para negociação das ações representativas de seu Capital Social em Bolsa.

Em 25 de janeiro de 2007 a Companhia completou a Oferta de Distribuição Pública Primária e Secundária, na qual foram emitidas 30.000.000 de novas ações, totalmente subscritas por novos acionistas; e o acionista FIP PDG I alienou 15.000.000 de suas ações, também totalmente adquiridas por novos acionistas. Em 23 de fevereiro de 2007, foi exercida a opção de Lote Suplementar prevista na Oferta de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Companhia, nos termos da qual o FIP PDG I alienou 437.967 ações e a Companhia emitiu 875.933 novas ações.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 1. Contexto Operacional--Continuação

As ações ofertadas foram negociadas ao preço de R\$ 14,00 por ação. O valor de venda da oferta primária de ações, sem considerar o exercício do lote suplementar, foi de R\$ 420 mil, que resultou no ingresso de R\$ 405 mil ao caixa da Companhia. Adicionalmente, R\$ 210 mil foram revertidos ao acionista FIP PDG I em decorrência da oferta secundária de ações.

Em 31 de dezembro de 2006, a Companhia possui participação nas seguintes empresas e SPE's, sendo algumas administradas pela própria Companhia e outras administradas de forma compartilhada com seus sócios nos respectivos empreendimentos:

Empreendimento	Sócio	Localização	% de participação	Data de aquisição pelo FIP PDG I
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	Cycorhp	Rio de Janeiro	80%	Jun/04
Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A.	Klabin Segall	Niterói	50%	Ago/04
Tutóia Empreendimento Imobiliário S.A.	Fibra Realty/Lindencorp	São Paulo	25%	Nov/04
Girassol - Vila Madalena Empreendimento Imobiliário	Cury	São Paulo	50%	Dez/04
Ecolife Butantã Empreendimento Imobiliário	N/A	São Paulo	99,90%	Dez/04
Queiroz Galvão Cyrela Empr Imobiliários S.A.	Cyrela/Queiroz Galvão	São Paulo	20%	Fev/05
América Piqueri Incorporadora S.A.	Rossi	São Paulo	40%	Mai/05
Clube Tuiuti Empreendimento S.A.	Rossi	São Paulo	99,90%	Mai/05
Graminea Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Rossi	São Paulo	50%	Mai/05
Graminea Empreendimento S.A.	Rossi	São Paulo	50%	Mai/05
Camburiu Empreendimento Imobiliário S.A.	LDI/ Stan	São Paulo	22,50%	Mai/05
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	Cyrela/RJZ	Rio de Janeiro	50%	Jun/05
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	Cyrela/RJZ	Rio de Janeiro	25%	Jun/05
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empr Imob S.A.	Cyrela/Queiroz Galvão / MAC	São Paulo	20%	Jun/05
Ecolife Golf Club Empreendimentos Imobiliários S.A.	N/A	São Paulo	99%	Jul/05
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	Lindencorp	São Paulo	50%	Jul/05
Bento Lisboa Participações S.A.	CHL	Rio de Janeiro	40%	Set/05
Gardênia Participações S.A.	Rossi	São Paulo	50%	Set/05
Giardino Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Rossi	São Paulo	95%	Set/05
Giardino Empreendimentos Imobiliários S.A.	Rossi	São Paulo	95%	Set/05
HL Empreendimentos S.A.	Stan	São Paulo	50%	Set/05
KS Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	Klabin Segall	São Paulo	50%	Set/05
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A.	Lindencorp	São Paulo	50%	Set/05
Splendore Empreendimento Imobiliário S.A.	Goldfarb	São Paulo	75%	Out/05
Moinho Empreendimento Imobiliário S.A.	Stan/Quality	São Paulo	45%	Dez/05
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	Goldfarb	São Paulo	49%	Fev/06
Ecolife Parque Prado Empreendimento Imobiliário S.A.	Esfera	São Paulo	80%	Mar/06
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	FHB/Envista/FIP Banif Primus Real Estate	São Paulo	24,24%	Mai/06
Avance Negócios Imobiliários Ltda.	Goldfarb	São Paulo	49%	Jun/06
Avenida Chile 230 Investimentos Imobiliários S.A.	N/A	Rio de Janeiro	99,90%	Jun/06
Três Rios Empreendimento Imobiliário S.A.	MAF/Rofer	Rio de Janeiro	80%	Jun/06
Prunus Empreendimentos S.A.	Rossi/Cycorhp	Rio de Janeiro	42,50%	Jul/06
Tibouchina Empreendimentos S.A.	Rossi	Rio de Janeiro	50%	Jul/06
Companhia Repac de Participações	Real	São Paulo	50%	Jul/06
Ecolife Vila Leopoldina Empreendimento Imobiliário	MAF	Rio de Janeiro	80%	Jul/06
Jazz 2006 Participações S.A.	Fator	São Paulo	50%	Out/06
Kirmayr Negócios Imobiliários Ltda.	Goldfarb	São Paulo	50%	Nov/06
Nova Tatuapé Negócios Imobiliários Ltda.	Goldfarb	São Paulo	50%	Nov/06
Nova Agua Rasa Empreendimentos Imobiliários	Goldfarb	São Paulo	50%	Nov/06
Amsterdã Empreendimento Imobiliário Ltda.	Goldfarb	São Paulo	50%	Dez/06
Bruxelas Empreendimento Imobiliário Ltda.	Goldfarb	São Paulo	50%	Dez/06
Hungria Empreendimento Imobiliário Ltda.	Goldfarb	São Paulo	50%	Dez/06
Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários	Goldfarb	São Paulo	50%	Dez/06
CHI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	CHL	Rio de Janeiro	40%	Nov/06

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **2. Base de Preparação e Apresentação das Demonstrações Financeiras**

As demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, observando as diretrizes contábeis emanadas da legislação societária e nas normas complementares da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

A autorização para conclusão da preparação destas demonstrações financeiras foi concedida pela Administração da Companhia em 16 de março de 2007.

O processo de elaboração das demonstrações financeiras envolve a utilização de estimativas contábeis. Essas estimativas foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeito a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências e avaliação dos instrumentos financeiros e demais ativos e passivos na data do balanço.

A provisão para imposto de renda e contribuição social foi computada com base na legislação vigente na data do balanço.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido às imprecisões inerentes ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente.

As demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, exceto quando indicado de outra forma, estão apresentadas em milhares de reais.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 2. Base de Preparação e Apresentação das Demonstrações Financeiras--Continuação

Conforme descrito na Nota 1, durante o exercício de 2006 a acionista controladora da Companhia subscreveu aumento de capital, parcialmente integralizado através de suas participações mantidas em SPE's integrantes de sua carteira, com base nos respectivos acervos líquidos avaliados a valor contábil na data base de 31 de julho de 2006. Conseqüentemente, o resultado dessas SPE's para o período de sete meses findo em 31 de julho de 2006 não está incluído nas demonstrações de resultados da Companhia. A fim de propiciar informações adicionais que permitam uma análise das operações da Companhia considerando-se o efeito dessas SPE's, a seguir está apresentada a demonstração de resultado consolidada "pro-forma" da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006, como se essa reestruturação societária já tivesse ocorrido em 01 de janeiro de 2006:

	<b>Consolidado "Pro forma"</b>
Receita bruta	
Vendas imobiliárias	203.832
Outras receitas operacionais	1.455
(-) Impostos sobre as vendas	<u>(6.923)</u>
Receita operacional líquida	198.364
Custo das unidades vendidas	<u>(121.046)</u>
Lucro bruto	77.318
Receitas (despesas) operacionais:	
Equivalência patrimonial	142
Comerciais	(9.670)
Gerais e administrativas	(9.030)
Tributárias	(3.846)
Financeiras, líquidas	(889)
Amortização de ágio	(448)
Outras despesas operacionais, líquidas	<u>(1.086)</u>
Prejuízo operacional	52.491
Resultado não operacional	
Perdas de capital nos investimentos, líquidas	<u>(757)</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	51.734
Imposto de renda e contribuição social	<u>(7.138)</u>
Lucro antes da participação dos minoritários	44.596
Participação dos minoritários	<u>(1.749)</u>
Lucro líquido do exercício	<u>42.847</u>

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **3. Principais Práticas Contábeis e Critérios de Consolidação**

#### **i) Principais práticas contábeis**

##### **(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e demais receitas e despesas**

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado observado os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- os custos incorridos são acumulados e apropriados integralmente ao resultado quando as unidades são vendidas. Os custos incorridos na construção das unidades até a data da venda são registrados na rubrica de estoques de imóveis a comercializar.
- é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas. As alterações na execução e nas condições do projeto, bem como na lucratividade estimada, incluindo as mudanças resultantes de cláusulas contratuais de multa e de quitações contratuais, que poderão resultar em revisões de custos e de receitas, são reconhecidas no período em que tais revisões são efetuadas.
- os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, conforme aplicável.

As demais receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **3. Principais Práticas Contábeis e Critérios de Consolidação--Continuação**

#### i) Principais práticas contábeis--Continuação

##### **(b) Disponibilidades e aplicações financeiras**

As disponibilidades referem-se a recursos em caixa, em contas bancárias ou em aplicações financeiras. As aplicações financeiras são compostas por aplicações em títulos e valores mobiliários, denominados em reais, demonstradas pelo valor aplicado, acrescido das remunerações contratadas e reconhecidas proporcionalmente até a data do balanço, não excedendo os seus respectivos valores de mercado.

##### **(c) Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

##### **(d) Estoques de imóveis a comercializar**

Incluem os custos acumulados com a construção e/ou aquisição de terrenos e imóveis não vendidos, incorridos durante a fase de construção dos empreendimentos e de unidades já concluídas. São demonstrados ao seu valor de custo, acrescido dos juros incorridos durante a fase de construção, quando da existência de financiamentos específicos para os empreendimentos. Os saldos em aberto ao final de cada período não excedem aos seus respectivos valores líquidos de realização. A Companhia adquire parte dos terrenos através de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção ou parcela das receitas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades não vendidas.



## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **3. Principais Práticas Contábeis e Critérios de Consolidação--Continuação**

#### **i) Principais práticas contábeis--Continuação**

##### **(e) Despesas a apropriar**

Incluem os gastos com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas, diretamente relacionados com cada empreendimento, os quais são diferidos e apropriados ao resultado com base no mesmo critério de reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas.

##### **(f) Investimentos**

Os investimentos em empresas controladas e controladas em conjunto estão avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Os demais investimentos são registrados pelo custo de aquisição deduzido de provisão para desvalorização, quando aplicável.

##### **(g) Imobilizado**

O ativo imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às taxas que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens.

##### **(h) Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos estão atualizados pelas variações monetárias, acrescidos dos respectivos encargos incorridos até a data do balanço.

Os encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos relativos a empreendimentos em construção são apropriados ao resultado com base no mesmo critério de reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas.

##### **(i) Obrigações por aquisição de imóveis**

São demonstrados pelas obrigações contratualmente estabelecidas para aquisições de terrenos, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 3. Principais Práticas Contábeis e Critérios de Consolidação--Continuação

#### i) Principais práticas contábeis--Continuação

##### (j) Imposto de renda e contribuição social

São calculados e registrados com base nas alíquotas vigentes na data de elaboração das demonstrações financeiras. Os impostos diferidos são reconhecidos em função das diferenças temporárias, quando aplicável. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto, as quais tiveram receita bruta anual do exercício imediatamente anterior inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido para fins de tributação do imposto de renda e contribuição social.

##### (k) Passivos

Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados através de provisão. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

##### (l) Tributação

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

<u>Nome do tributo</u>	<u>Sigla</u>	<u>Alíquotas</u>
Contribuição para o Programa de Integração Social	PIS	0,65
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	COFINS	3,0

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **3. Principais Práticas Contábeis e Critérios de Consolidação--Continuação**

#### **i) Principais práticas contábeis--Continuação**

##### **(l) Tributação--Continuação**

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. Os débitos decorrentes das receitas financeiras e os créditos decorrentes das despesas financeiras estão apresentados dedutivamente nessas próprias linhas na demonstração do resultado.

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$ 240 no período de 12 meses, enquanto que a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de competência, portanto as adições ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, para apuração do lucro tributável corrente geram créditos ou débitos tributários diferidos.

Conforme facultado pela legislação tributária, todas as empresas integrantes do Grupo PDG, as quais tiveram receita bruta anual do exercício imediatamente anterior inferior a R\$ 48.000 optaram pelo regime de lucro presumido.

As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

##### **(m) Provisão para contingências**

A provisão para contingências é constituída com amparo em pareceres de consultores jurídicos por montantes suficientes para cobrir perdas e riscos considerados prováveis. As contingências relevantes cujos riscos foram avaliados como possíveis estão divulgadas nas notas explicativas.

##### **(n) Receitas (despesas) financeiras**

As receitas financeiras representam os juros auferidos, variações monetárias ativas e ganhos de investimentos financeiros. As despesas financeiras incluem as despesas com juros sobre empréstimos e variações monetárias passivas.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **3. Principais Práticas Contábeis e Critérios de Consolidação--Continuação**

#### **(ii) Critérios de consolidação**

As demonstrações consolidadas da Companhia apresentam os saldos das contas de todas as suas controladas e controladas em conjunto diretas e indiretas. O processo de consolidação das contas patrimoniais e do resultado soma horizontalmente os saldos das contas de ativo, passivo, receitas e despesas, segundo a sua natureza, eliminando-se os efeitos de transações realizadas entre as empresas consolidadas, complementado pela eliminação das participações da controladora no capital, reservas e resultados acumulados das controladas. Para as controladas cujos acordos de acionistas prevêem o controle compartilhado, a consolidação incorpora as contas de ativo, passivo e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto.

Os exercícios sociais das controladas incluídas na consolidação são coincidentes com os da controladora e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas empresas consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Os principais procedimentos de consolidação são:

- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Eliminação das participações no capital, reservas e resultados acumulados das empresas consolidadas;
- Eliminação dos saldos de receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas;

A diferença entre o lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 da controladora e consolidado é decorrente dos ajustes de exercícios anteriores registrados nas demonstrações financeiras de determinadas controladas.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 3. Principais Práticas Contábeis e Critérios de Consolidação--Continuação

#### (ii) Critérios de consolidação--Continuação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas e controladas em conjunto, cuja participação percentual na data do balanço ou data de incorporação é assim resumida:

Empresas	Percentual de participação		Critério de Consolidação
	Direta	Indireta	
Av Chile 230 Investimentos Imobiliários	99,90%		Integral
Clube Tuiuti Empreendimento S.A.	99,90%		Integral
Eco Life Butantã Empreendimentos Imobiliários S.A.	99,90%		Integral
Ecolife Golf Club Empreendimentos Imobiliários S.A.	99,90%		Integral
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário Ltda.		20,00%	Proporcional
Giardino Desenvolvimento Imobiliário S.A.	95,00%		Integral
Giardino Empreendimentos Imobiliários S.A.	95,00%		Integral
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00%		Integral
América Piqueri Incorporadora S.A.	40,00%		Proporcional
Avance Negócios Imobiliários S.A.	49,00%		Proporcional
Bento Lisboa Participações S.A.	40,00%		Proporcional
Bento Lisboa 106-A Empreendimento Imobiliário S.A.		40%	Proporcional
Bento Lisboa 106-B Empreendimentos Imobiliário S.A.		40%	Proporcional
Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A.	50,00%		Proporcional
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%		Proporcional
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	25,00%		Proporcional
Gardênia Participações S.A.	50,00%		Proporcional
Goldfarb Incorp. E Constr. S.A. (Individual)	49,00%		Proporcional
Goldfarb Tatuapé Construções Ltda.		24,45%	Proporcional
Goldfarb Butantã Construções Ltda.		24,49%	Proporcional
Goldfarb Vila Guilherme Construções Ltda.		24,50%	Proporcional
SPE Gil Pinheiro Ltda.		24,50%	Proporcional
SPE Jaguaré Construções Ltda.		16,33%	Proporcional
SPE Reserva do Alto Aricanduva Ltda.		12,25%	Proporcional
Villagio Splendore Empreendimentos Imobiliários S.A.	75,00%	12,25%	Proporcional
Gold Properties Vila Guilherme		48,99%	Proporcional
Vassoural Empreend Imob. Ltda.		48,51%	Proporcional
Nova Água Rasa Empreend Imob. Ltda.	50,00%	24,50%	Proporcional
Alencar Araripe Empreend Imob. Ltda.		48,51%	Proporcional
Baguari Empreend. Imobiliário Ltda.		24,50%	Proporcional
Alves Pedroso Empreend imobil. Ltda.		48,51%	Proporcional
Áustria Empreendimentos Imobil Ltda.		48,51%	Proporcional
Estela Borges Empreend imobil. Ltda.		24,50%	Proporcional
Luxemburgo Empreend Imobil. Ltda.	-	48,51%	Proporcional
Kirmair Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	24,50%	Proporcional
Nova Mooca Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	24,50%	Proporcional
Padre Adelino Empreend. Imob. Ltda.		24,50%	Proporcional
Petrônio Portela Empr. Imob. Ltda.		24,50%	Proporcional
Santa Genebra Empreend. Imob. Ltda.		24,50%	Proporcional
São João Climaco Empr. Imob. Ltda.		48,51%	Proporcional
Finlândia Empreend. Imob. Ltda.		48,51%	Proporcional
Holanda Empreend. Imob. Ltda.	-	48,51%	Proporcional
Gold Celestino Bourrol Empreend. Im.	-	24,50%	Proporcional
Nova Tatuapé Negócios Imob. Ltda.	50,00%	24,50%	Proporcional
Hungria Empreend Imob. Ltda.	50,00%	24,50%	Proporcional
Grécia Empreend Imob. Ltda.		48,51%	Proporcional
Bruxelas Empreend Imob. Ltda.	50,00%	24,50%	Proporcional
Bulgária Empreend Imob. Ltda.		48,51%	Proporcional
Amsterdam Empreend Imob. Ltda.	50,00%	24,50%	Proporcional
Vila Maria Empreend Imob. Ltda.		24,50%	Proporcional
SPE Gama Empreend Imob. Ltda.		24,50%	Proporcional

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 3. Principais Práticas Contábeis e Critérios de Consolidação--Continuação

#### (ii) Critérios de consolidação--Continuação

Empresas	Percentual de participação		Critério
	Direta	Indireta	Consolidação
Gramínea Desenvolvimento Imobiliário S.A.	50,00%		Proporcional
Gramínea Empreendimentos S.A.	50,00%		Proporcional
HL Empreendimentos S.A.	50,00%		Proporcional
KS Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	50,00%		Proporcional
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Individual)	24,24%		Proporcional
Reserva Atlântica Empreendimentos S.A.		8,08%	Proporcional
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A.	50,00%	2,83%	Proporcional
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda.		12,12%	Proporcional
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	50,00%	24,00%	Proporcional
Circular do Bosque Incorporadora SPE Ltda.		24,00%	Proporcional
Prudente Incorporadora SPE S.A.		12,12%	Proporcional
Las Brisas Incorporação SPE S.A.		6,06%	Proporcional
Jaú Incorporação Ltda.		24,00%	Proporcional
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	9,70%	Proporcional
Piper Empreendimentos AS		9,70%	Proporcional
Camburiu Empreendimento Imobiliário S.A.	22,50%	5,45%	Proporcional
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.		5,68%	Proporcional
Lindencorp Part. Adm. Serv. S.A.		24,24%	Proporcional
Ibirapuera Empreend. Imob;		24,00%	Proporcional
Bingin Participações S.A.		24,24%	Proporcional
Itaim Bibi Incorporação SPE Ltda.		24,00%	Proporcional
Jardins Incorporação SPE Ltda.		24,00%	Proporcional
Lisboa Incorporação SPE Ltda.		24,00%	Proporcional
Madri Incorporação SPE Ltda.		24,00%	Proporcional
Londres Incorporação SPE Ltda.		24,24%	Proporcional
Barcelona Incorporação SPE Ltda.		24,24%	Proporcional
Mônaco Incorporação SPE Ltda.		24,24%	Proporcional
Firenze Incorporação SPE Ltda.		24,24%	Proporcional
Lion Incorporação SPE Ltda.		24,24%	Proporcional
Prunus Empreendimentos S.A.	42,50%		Proporcional
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	20,00%		Proporcional
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	20,00%		Proporcional
Tibouchina Empreendimentos S.A.	50,00%		Proporcional
Tutóia Empreendimento Imobiliário S.A.	25,00%		Proporcional
REPAC - Companhia Repac de Participações S.A.	50,00%		Proporcional
Centro de Conv. E Serv. Valinhos Ltda.		5%	Proporcional
Eco Life Parque Prado Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00%		Proporcional
Eco Life Vila Leopoldina Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00%		Proporcional
Girassol - Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%		Proporcional
Jazz2006 Participações S.A. (Individual)	50,00%		Proporcional
Sky Empreendimento Imobiliário Ltda.		50,00%	Proporcional
Amazon Empreend Imobil Ltda.		50,00%	Proporcional
Aquarius Empreend Imob Ltda.		50,00%	Proporcional
Da Vinci Empreend Imob Ltda.		50,00%	Proporcional
Chp1000 Empreend Imob Ltda.		50,00%	Proporcional
Beethoven Empreend Imob Ltda.		50,00%	Proporcional
MZT Empreend Imob Ltda.		50,00%	Proporcional
TP 1000 Empreend Imob Ltda.		50,00%	Proporcional
Duo Empreend Imobil Ltda.		50,00%	Proporcional
Capri Empreend Imobil Ltda.		50,00%	Proporcional
Moinho Empreendimento Imobiliário S.A.	45,00%		Proporcional
Três Rios Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00%		Proporcional
Lucent Empreend Imob Ltda. - GF	50,00%		Proporcional
CHI - Araxá	40,00%		Proporcional

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 4. Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários foram realizadas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha, remuneradas na sua maior parte por 100% da variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

### 5. Contas a Receber, Líquidas

Os saldos são compostos por:

	<u>Consolidado</u> <u>2006</u>
Por incorporação e revenda de imóveis	160.511
Por venda de terrenos	1.752
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(1.659)</u>
	<u>160.604</u>
Circulante	110.052
Não circulante	50.552

Conforme mencionado na Nota 3(i)(a), são obedecidos os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Assim, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M e juros de 12% ao ano.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 6. Estoques de Imóveis a Comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis concluídos e em construção) e de terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Imóveis em construção	-	-	<b>94.197</b>	-
Imóveis concluídos	-	-	<b>6.696</b>	-
Terrenos para futuras incorporações	<b>500</b>	500	<b>98.626</b>	500
	<b>500</b>	500	<b>199.519</b>	500
Circulante	-	-	<b>190.232</b>	-
Não circulante	<b>500</b>	500	<b>9.287</b>	500

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, cujos registros são representados no balanço pelo custo efetivo de construção de unidades permutadas diluídas nas demais unidades não vendidas, registradas em imóveis em construção.

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a linha de “Imóveis em Construção” no momento em que o empreendimento é lançado.

### 7. Debêntures

Referem-se às debêntures emitidas por controladas e subscritas pela Companhia controladora com as seguintes características:

	<b>2006</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Goldfarb Incorporações e Construções S.A. - 1 emissão	<b>14.248</b>	<b>7.266</b>
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	<b>22.965</b>	<b>17.398</b>
Goldfarb Incorporações e Construções S.A. - 2 emissão	<b>3.846</b>	<b>1.961</b>
Construtora Adolpho Lindenberg	-	<b>7.355</b>
	<b>41.059</b>	<b>33.980</b>



## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 7. Debêntures--Continuação

	<u>Goldfarb - 1</u>	<u>LDI</u>	<u>Goldfarb -2</u>	<u>Lindenberg</u>
Quantidade (em mil)	13.000	22.500	3.803	44.160
Valor nominal	R\$ 0,001	R\$ 0,001	R\$ 0,001	R\$ 0,161
Indexador	IGP-M + juros de 12% a.a.	IGP-M + juros de 12% a.a.	IGP-M + juros de 12% a.a.	IGP-M + juros de 12% a.a.
Vencimento	02/2008	2009	10/2008	09/2008

O saldo remanescente no balanço consolidado refere-se à diferença entre o saldo total das debêntures subscritas pela PDG Realty e o saldo eliminado na consolidação proporcional.

### 8. Investimentos

O saldo de investimentos está composto da seguinte forma:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Participações em controladas e controladas em conjunto	201.137	-	-	-
Ágios	26.434	-	36.851	-
Deságio	(7.260)	-	(7.260)	-
Outros investimentos	-	-	1.600	-
	<u>220.311</u>	<u>-</u>	<u>31.191</u>	<u>-</u>

#### a) Informações sobre as controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2006

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2006.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 8. Investimentos--Continuação

#### a) Informações sobre as controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2006--Continuação

	Capital subscrito	Milhares de ações emitidas		Patrimônio líquido
		Ações ordinárias/ quotas	Ações preferenciais	
<b>Controladas</b>				
Av. Chile 230 Investimentos Imobiliários S.A.	4.717	4.717	-	4.757
Clube Tuiuti Empreendimento S.A.	2.502	2.502	-	15.270
Ecolife Butantã Empreendimento Imobiliário	4.793	4.793	-	11.595
Ecolife Golf Club Empreendimentos Imobiliários S.A.	11.460	11.460	-	10.648
Giardino Desenvolvimento Imobiliário S.A.	1.138	1.138	-	4.976
Giardino Empreendimento Imobiliários S.A.	458	458	-	1.464
Sardenha Empreendimento Imobiliário S.A.	2.675	2.675	-	3.452
<b>Controladas em conjunto</b>				
América Piqueri Incorporadora S.A.	4.161	4.161	832	12.044
Amsterdã Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.600	9.600	-	715
Avance Negócios Imobiliários Ltda.	2	2	-	2
Bento Lisboa Participações S.A.	900	900	180	16.438
Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A.	4.252	4.252	-	5.069
Bruxelas Empreendimento Imobiliário Ltda.	4.300	4.300	-	405
Camburiu Empreendimento Imobiliário S.A.	218	218	-	840
CHI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	1	1	-	1
Companhia Repac de Participações	20.000	20.000	-	10.080
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	19.015	19.015	-	24.327
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	18.987	18.987	-	27.786
Ecolife Parque Prado Empreendimento Imobiliário S.A.	3.500	3.500	-	3.096
Ecolife Vila Leopoldina Empreendimento Imobiliário	6.800	6.800	-	5.218
Gardênia Participações S.A.	6.386	6.386	-	7.533
Girassol - Vila Madalena Empreendimento Imobiliário	3.000	3.000	-	2.805
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	26.510	26.510	-	18.564
Gramínea Desenvolvimento Imobiliário S.A.	2.102	2.102	-	2.090
Gramínea Empreendimento S.A.	917	917	-	911
HL Empreendimentos S.A.	12.038	12.038	-	13.813
Hungria Empreendimento Imobiliário Ltda.	4.400	4.400	-	505
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	10.000	10.000	-	11.351
Jazz 2006 Participações S.A.	53.520	53.520	-	56.045
Kirmayr Negócios Imobiliários Ltda.	3.000	3.000	-	1.127
KS Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	6.858	6.858	-	9.390
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	38.300	38.300	-	41.653
Moinho Empreendimento Imobiliário S.A.	7.604	7.604	-	2.748
Nova Agua Rasa Empreendimentos Imobiliários	5.300	5.300	-	2.601
Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários	9.600	9.600	-	1.724
Nova Tatuapé Negócios Imobiliários Ltda.	6.000	6.000	-	1.965
Prunus Empreendimento S.A.	17.098	17.098	-	18.893
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.500	6.500	-	10.137
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	17.000	17.000	-	16.781
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A.	5.759	5.759	-	9.711
Splendore Empreendimento Imobiliário S.A.	200	200	-	2.008
Tibouchina Empreendimento S.A.	8.211	8.211	-	7.898
Três Rios Empreendimento Imobiliário S.A.	4.000	4.000	-	3.205
Tutóia Empreendimento Imobiliário S.A.	400	400	-	7.446

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **8. Investimentos--Continuação**

a) Informações sobre as controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2006--Continuação

Os percentuais de participação da PDG Realty no capital total das investidas estão demonstrados na Nota 3.ii. Os percentuais de participação da PDG Realty no capital votante das investidas são iguais aos percentuais de participação no capital total, exceto quanto à Bento Lisboa Participações S.A., cuja participação no capital votante é de 50%.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação

31 de dezembro de 2006 e 2005

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 8. Investimentos--Continuação

#### b) Movimentação dos investimentos durante o exercício

	Investimentos aportados pelo acionista FIP PDG	Investimentos adquiridos	Novos aportes de capital	Dividendos	Ganho/(perda) de capital	(Ágio)/deságio	Equivalência patrimonial	Total
América Piqueri Incorporadora S.A.	4.519	-	-	-	-	-	299	4.818
Amsterdã Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	358	-	-	-	-	-	358
Avance Negócios Imobiliários Ltda.	1	-	-	(113)	-	-	113	1
Avenida Chile 230 Investimentos Imobiliários S.A.	4.942	-	-	(669)	-	-	485	4.758
Bento Lisboa Participações S.A.	1.746	-	-	(633)	-	-	5.461	6.574
Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A. (ii)	2.480	-	-	-	-	-	52	2.532
Bruxelas Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	207	-	-	-	-	(5)	202
Camburiu Empreendimento Imobiliário S.A.	-	100	260	-	(171)	-	-	189
CHI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	1	-	-	-	-	-	1
Clube Tuiuti Empreendimento S.A.	11.149	-	-	-	-	-	4.121	15.270
Companhia Repac de Participações	-	1.324	3.903	-	(175)	-	(12)	5.040
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	14.079	-	-	(2.900)	-	-	985	12.164
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.772	-	-	-	-	-	175	6.947
Ecolife Butantã Empreendimento Imobiliário	-	8.590	-	-	-	-	3.004	11.594
Ecolife Golf Club Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.084	-	8.287	-	-	-	278	10.649
Ecolife Parque Prado Empreendimento Imobiliário S.A.	-	2.487	-	-	-	-	(10)	2.477
Ecolife Vila Leopoldina Empreendimento Imobiliário	-	1.221	3.185	-	(200)	-	(32)	4.174
Gardênia Participações S.A.	3.935	-	-	-	-	-	(168)	3.767
Giardino Desenvolvimento Imobiliário S.A.	2.707	-	-	(1.540)	-	-	3.560	4.727
Giardino Empreendimentos Imobiliários S.A.	453	-	-	-	-	-	937	1.390
Girassol - Vila Madalena Empreendimento Imobiliário	-	1.287	116	-	-	-	-	1.403
Goldfarb Incorporações e Construções S.A. (i)/(ii)	9.891	-	-	-	-	-	(795)	9.096
Gramínea Desenvolvimento Imobiliário S.A.	1.046	-	-	-	-	-	-	1.046
Gramínea Empreendimento S.A.	456	-	-	-	-	-	-	456
HL Empreendimentos S.A.	6.875	-	-	(1.461)	854	-	638	6.906
Hungria Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	253	-	-	-	-	-	253
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	1.647	-	3.902	-	-	-	126	5.675
Jazz 2006 Participações S.A.	-	19.500	-	-	-	7.260	1.262	28.022
Kirmayr Negócios Imobiliários Ltda.	-	536	-	-	28	-	-	564
KS Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A. (ii)	5.047	-	1.185	(1.735)	(311)	-	508	4.694
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	7.886	-	8.054	-	-	(6.101)	258	10.097
Moinho Empreendimento Imobiliário S.A.	-	1.970	-	-	(757)	-	23	1.236
Nova Água Rasa Empreendimentos Imobiliários	-	1.301	-	-	-	-	-	1.301
Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários	-	824	-	-	38	-	-	862
Nova Tatuapé Negócios Imobiliários Ltda.	-	982	-	-	-	-	-	982

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 8. Investimentos--Continuação

#### b) Movimentação dos investimentos durante o período--Continuação

	Investimentos	Investimentos	Novos aportes	Ganho/ (perda)		Equivalência	Total
	aportados pelo			de capital	de capital		
	acionista	adquiridos	de capital	Dividendos			
	FIP PDG						
Prunus Empreendimentos S.A.	3.193	-	4.074	-	-	763	8.030
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.148	-	-	-	-	(121)	2.027
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreend. Imob S.A.	3.260	-	98	-	-	(2)	3.356
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A.	4.288	-	324	-	-	244	4.856
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.839	-	360	(3.317)	-	880	2.762
Splendore Empreendimento Imobiliário S.A.	-	(61)	250	-	(62)	1.380	1.507
Tibouchina Empreendimentos S.A.	593	-	3.512	-	-	(156)	3.949
Três Rios Empreendimento Imobiliário S.A.	-	863	1.726	-	-	(25)	2.564
Tutóia Empreendimento Imobiliário S.A.	1.806	-	-	(583)	-	638	1.861
	<b>107.842</b>	<b>41.743</b>	<b>39.236</b>	<b>(12.951)</b>	<b>(757)</b>	<b>1.159</b>	<b>201.137</b>

- (i) Em 30 de junho de 2006, a PDG Realty adquiriu 49% de participação na Goldfarb Incorporações e Construções S.A., mediante a subscrição de novas ações emitidas. Na mesma data, a Goldfarb Incorporações e Construções S.A. procedeu à incorporação da empresa ligada GDI – Goldinvest Desenvolvimento Imobiliário S.A., da qual a PDG Realty possuía 50% de participação acionária. O resultado da Goldfarb Incorporações e Construções S.A. referente ao período entre 1 de janeiro de 2006 e a data da incorporação refere-se basicamente ao resultado da GDI – Goldinvest Desenvolvimento Imobiliário S.A., sobre o qual a PDG Realty possuía direitos em virtude de sua participação acionária naquela empresa.
- (ii) As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2006 dessas empresas controladas em conjunto foram examinadas por outros auditores independentes, que não Ernst & Young Auditores Independentes, sobre as quais emitiram parecer sem ressalvas.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 8. Investimentos--Continuação

#### c) Ágios/ Deságio

	Controladora			Consolidado		
	Custo	Amortização acumulada	Valor residual	Custo	Amortização acumulada	Valor residual
Ágios						
Lindencorp (a)	6.101	(19)	6.082	6.101	(19)	6.082
Goldfarb (b)	7.426	(188)	7.238	7.426	(188)	7.238
Avance (b)	4.154	(198)	3.956	4.154	(198)	3.956
Lindencorp (c)	-	-	-	10.273	(325)	9.948
Ecolife Golf Club (b)	-	-	-	532	(63)	469
Avenida Chile (d)	9.158	-	9.158	9.158	-	9.158
	<b>26.839</b>	<b>(405)</b>	<b>26.434</b>	<b>37.644</b>	<b>(793)</b>	<b>36.851</b>
Deságio						
Jazz 2006 (b)	(7.260)	-	(7.260)	(7.260)	-	(7.260)
	<b>19.579</b>	<b>(405)</b>	<b>19.174</b>	<b>30.384</b>	<b>(793)</b>	<b>29.591</b>

A amortização dos ágios é feita proporcionalmente às curvas do lucro líquido projetado pela Administração, conforme demonstrado abaixo:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Goldfarb	2,00%	14,00%	22,00%	30,00%	32,00%	-	-	-	-	-	-
Avance	5,00%	23,00%	23,00%	24,00%	25,00%	-	-	-	-	-	-
Lindencorp	2,56%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	7,44%
Eco Life Golf Clube	7,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	13,00%	-	-	-	-	-

- (a) Ágio apurado quando do aumento de capital efetuado na controlada em conjunto Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.
- (b) Ágio/ deságio apurado da aquisição do investimento na controlada/ controlada em conjunto.
- (c) Refere-se basicamente a ágios na aquisição de investimentos pela controlada em conjunto Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.
- (d) O ágio na Avenida Chile está fundamentado na diferença entre o valor de mercado e o valor contábil do imóvel de propriedade dessa controlada. No balanço consolidado, o ágio é apresentado na conta Estoques de imóveis a comercializar no realizável a longo prazo.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação

31 de dezembro de 2006 e 2005

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 8. Investimentos--Continuação

#### d) Informações em 31 de dezembro de 2006 das controladas e controladas em conjunto incluídas na consolidação

	Ativo				Passivo			
	Circulante	Realizável	Permanente	Total	Circulante	Exigível	Patrimônio	Total
América Piqueri Incorporadora S.A.	64.746	8.319	-	73.065	56.111	4.910	12.044	73.065
Amsterdã Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.105	-	-	7.105	6.390	-	715	7.105
Avance Negócios Imobiliários Ltda.	218	-	3	221	102	117	2	221
Avenida Chile 230 Investimentos Imobiliários S.A.	278	4.707	-	4.985	228	-	4.757	4.985
Bento Lisboa Participações S.A.	28.147	50.726	3.551	82.424	35.636	30.350	16.438	82.424
Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A.	11.269	467	219	11.955	1.457	5.429	5.069	11.955
Bruxelas Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.705	-	-	2.705	2.300	-	405	2.705
Camburiu Empreendimento Imobiliário S.A.	2.445	-	-	2.445	1.605	-	840	2.445
CHI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	2.085	-	-	2.085	-	2.084	1	2.085
Clube Tuiuti Empreendimento S.A.	21.753	155	-	21.908	2.914	3.724	15.270	21.908
Companhia Repac de Participações	11.322	-	-	11.322	1.242	-	10.080	11.322
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	9.601	17.044	1.105	27.750	3.423	-	24.327	27.750
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	18.413	10.326	1.113	29.852	1.374	692	27.786	29.852
Ecolife Butantã Empreendimento Imobiliário	22.048	66	22	22.136	1.745	8.796	11.595	22.136
Ecolife Golf Club Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.770	7.354	470	12.594	1.319	627	10.648	12.594
Ecolife Parque Prado Empreendimento Imobiliário S.A.	3.251	-	--	3.251	155	-	3.096	3.251
Ecolife Vila Leopoldina Empreendimento Imobiliário	6.385	-	-	6.385	1.167	-	5.218	6.385
Gardênia Participações S.A.	8.366	4.160	-	12.526	4.759	234	7.533	12.526
Giardino Desenvolvimento Imobiliário S.A.	6.560	10	-	6.570	1.594	-	4.976	6.570
Giardino Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.558	2	-	1.560	96	-	1.464	1.560
Girassol - Vila Madalena Empreendimento Imobiliário	2.533	-	377	2.910	105	-	2.805	2.910
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	183.509	28.738	1.232	213.479	68.556	126.359	18.564	213.479
Gramínea Desenvolvimento Imobiliário S.A.	14.001	-	-	14.001	2.471	9.440	2.090	14.001
Gramínea Empreendimento S.A.	1.337	-	-	1.337	426	-	911	1.337
HL Empreendimentos S.A.	22.961	-	-	22.961	2.637	6.511	13.813	22.961
Hungria Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.046	-	-	3.046	1.541	1.000	505	3.046
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	22.107	-	-	22.107	3.286	7.470	11.351	22.107
Jazz 2006 Participações S.A.	54.759	2.705	-	57.464	1.419	-	56.045	57.464
Kirmayr Negócios Imobiliários Ltda.	2.037	-	-	2.037	910	-	1.127	2.037
KS Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	5.921	8.397	42	14.360	1.619	3.351	9.390	14.360
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	77.042	5.290	41.995	124.327	30.971	51.703	41.653	124.327
Moinho Empreendimento Imobiliário S.A.	10.997	593	-	11.590	2.103	6.739	2.748	11.590
Nova Agua Rasa Empreendimentos Imobiliários	5.055	-	-	5.055	1.854	600	2.601	5.055
Nova Mooça Empreendimentos Imobiliários	6.494	-	-	6.494	954	3.816	1.724	6.494
Nova Tatuapé Negócios Imobiliários Ltda.	4.157	-	-	4.157	2.182	10	1.965	4.157
Prunus Empreendimentos S.A.	14.059	6.731	-	20.790	1.679	218	18.893	20.790
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.693	7.496	993	12.182	1.718	327	10.137	12.182
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empre. Imobiliário S.A.	16.504	20	286	16.810	19	10	16.781	16.810
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A.	10.488	-	-	10.488	777	-	9.711	10.488
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	9.726	8.303	44	18.073	14.621	-	3.452	18.073
Splendore Empreendimento Imobiliário S.A.	3.024	10	3	3.037	548	481	2.008	3.037
Tibouchina Empreendimentos S.A.	11.966	-	-	11.966	4.068	-	7.898	11.966
Três Rios Empreendimento Imobiliário S.A.	3.425	-	-	3.425	220	-	3.205	3.425
Tutóia Empreendimento Imobiliário S.A.	8.680	2.364	-	11.044	2.531	1.067	7.446	11.044

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 8. Investimentos--Continuação

e) Informações em 31 de dezembro de 2006 das controladas e controladas em conjunto incluídas na consolidação--Continuação

A Companhia mantém acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto. No que se refere a deliberações sobre a administração das controladas em conjunto, a Companhia tem assento no conselho de administração e/ou na diretoria, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

### 9. Imobilizado

O saldo em 31 de dezembro de 2006 compõe-se da seguinte forma:

	Taxa anual de depreciação	Consolidado		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor residual
Terrenos	-	374	-	374
Edifícios	4%	4	(3)	1
Maquinas e equipamentos	10%	230	(86)	144
Moveis e utensílios	10%	183	(56)	127
Computadores	20%	167	(73)	94
Veículos	20%	148	(123)	25
Outros	0 a 10%	166	(33)	133
		<b>1.272</b>	<b>(374)</b>	<b>898</b>



## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 10. Transações e Saldos com Partes Relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas estão demonstrados abaixo:

#### Controladora:

	<b>Debêntures - ativo não circulante (Nota 7)</b>	<b>Partes relacionadas - ativo não circulante</b>	<b>Receitas financeiras</b>
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	18.094	-	1.291
KS Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	-	1.300	-
Giardino Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	180	-
Gardênia Participações S.A.	-	2.300	-
Clube Tuiuti Empreendimento S.A.	-	2.824	-
Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A.	-	1.290	-
Bento Lisboa Participações S.A.	-	12.540	-
Lindecorp Desenvolvimento Imobiliário S.A	22.965	-	465
Sócios nos empreendimentos	-	7091	-
Total em 31 de dezembro de 2006	<b>41.059</b>	<b>27.525</b>	<b>1.756</b>

#### Consolidado:

	<b>Debêntures - ativo não circulante (Nota 7)</b>	<b>Partes relacionadas - ativo não circulante</b>	<b>Partes relacionadas - passivo não circulante</b>
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	33.980	-	-
Sócios nos empreendimentos	-	16.810	306
Total em 31 de dezembro de 2006	<b>33.980</b>	<b>16.810</b>	<b>306</b>

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 10. Transações e Saldos com Partes Relacionadas--Continuação

Exceto quanto às debêntures (descritas na Nota 7), os demais saldos entre as companhias e os sócios nos empreendimentos são referentes a aportes destinados a viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, e não estão sujeitos a qualquer indexador ou taxa de juros, e serão, ao final dos empreendimentos, objeto de deliberação por parte dos acionistas quanto a sua capitalização ou efetiva restituição aos acionistas.

O imóvel-sede da PDG Realty é de propriedade da empresa relacionada Banco UBS Pactual S.A., e seu uso foi cedido em comodato à PDG Realty sem prazo de vencimento.

### 11. Consórcios de Sociedades

A controlada em conjunto Goldfarb participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros através da formação de consórcios, conforme faculta a Lei no. 6.404/76 nos artigos 278 e 279.

Os saldos totais das contas patrimoniais dos consórcios, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2006, proporcionalmente à participação societária mantida na Goldfarb, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	Saldos ativos	Saldos passivos
Empreendimentos da Goldfarb:		
Vila Romana	1.272	(2)
Vilas de Espanha	1.060	(458)
Praça das Américas	4.455	(2.470)
Emilio Carlos	869	(231)
Dantas Cortez	1.150	(711)
Abagiba	873	(376)
Vila Prudente	929	(135)
Freguesia	1.047	(1)
Total	11.655	(4.384)
Circulante	9.081	(668)
Não circulante	2.574	(3.716)

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 12. Empréstimos e Financiamentos

A Companhia busca reduzir a exposição de caixa para cada empreendimento através do uso de recursos para financiamento da construção do Sistema Financeiro Habitacional. Em 31 de dezembro de 2006, a Companhia tinha as seguintes linhas de financiamento abertas (saldos consolidados):

<u>Controladas e Controladas em Conjunto</u>	<u>Encargos</u>	<u>Saldo devedor</u>	<u>Amortização</u>	<u>Garantias</u>
Controladora	CDI + 1% aa	<b>33.478</b>	Capital de giro liquidado em fevereiro de 2007	-
Consolidado				
HL Empreendimentos S.A.	TR + 12%aa	<b>3.256</b>	Final da construção	Fiança bancária
America Piqueri Incorporadora S.A.	TR + 12%aa	<b>14.804</b>	Final da construção	Fiança bancária
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 12%aa	<b>13.862</b>	Final da construção	Fiança bancária
Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A.	TR + 12%aa	<b>1.637</b>	Final da construção	-
Eco Life Butantã Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 12%aa	<b>8.796</b>	Final da construção	Fiança Bancária
Bento Lisboa Participações S.A.	TR + 12%aa	<b>10.366</b>	Final da construção	Fiança bancária
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	IGPM + 12%aa	<b>8.727</b>	Final da construção	Aval de acionistas
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	CDI/INCC + 12% a.a	<b>6.006</b>	Final da construção	Aval de acionistas
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	TR + 12%aa	<b>133</b>	Final da construção	Hipoteca e aval de acionistas
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	12%aa	<b>34</b>	Final da construção	Alienação fiduciária
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	IGPM + 12%aa	<b>10.514</b>		
Outros		<b>1.142</b>		
Total de endividamento		<b>112.755</b>		
Circulante		<b>60.341</b>		
Não circulante		<b>52.414</b>		

Os empréstimos e financiamentos a longo prazo vencem como segue:

<u>Vencimento</u>	<u>Consolidado</u>
Em 2008	<b>45.205</b>
Em 2009	<b>7.209</b>
Total	<b>52.414</b>

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 13. Obrigações por Aquisição de Imóveis

Referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários.

<u>Empresas</u>	<u>Terrenos para incorporação</u>	<u>%</u>	<u>Participação</u>
América Piqueri Incorporadora S.A.	12.453	40,00	4.981
Amsterdã Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.390	50,00	3.195
Bruxelas Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.300	50,00	1.150
Camburiu Empreendimento Imobiliário S.A.	1.600	22,50	360
Ecolife Golf Club Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.254	99,00	1.254
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	78.395	49,00	38.414
Gramínea Desenvolvimento Imobiliário S.A.	11.800	50,00	5.900
Hungria Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.541	50,00	1.271
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	7.470	50,00	3.735
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	18.941	24,24	4.591
Moinho Empreendimento Imobiliário S.A.	8.369	45,00	3.766
Nova Agua Rasa Empreendimentos Imobiliários	2.454	50,00	1.227
Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários	4.770	50,00	2.385
Nova Tatuapé Negócios Imobiliários Ltda.tatuapé	2.182	50,00	1.091
Tibouchina Empreendimentos S.A.	3.750	50,00	1.875
Tutóia Empreendimento Imobiliário S.A.	800	25,00	200
Totais	<u>165.469</u>		<u>75.395</u>
Circulante			38.011
Não circulante			<u>37.384</u>
Total			<u>75.395</u>

Do saldo total de R\$ 75.395, o montante de R\$ 21.599, corresponde a Terrenos para futura incorporação, ou seja, aqueles onde ainda não se iniciaram obras.

As obrigações estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M e juros de 6 a 12% ao ano.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 14. Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar e Adiantamentos de Clientes

Conforme mencionado na Nota 3(i)(a), com o intuito de atender os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações de venda de unidades imobiliárias em construção, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia.

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras compõe-se como segue:

	<u>Consolidado</u>
Receita de vendas a apropriar	306.599
Custo de vendas a apropriar	(223.017)
Despesas comerciais a apropriar	(12.724)
	<u>70.858</u>

O saldo de custo orçado a incorrer em 31 de dezembro de 2006 é de R\$ 512.698 e o montante recebido de R\$ 2.740 (consolidado), excedente à receita de venda apurada, está classificado como Adiantamentos de clientes, no passivo circulante.

### 15. Tributos Parcelados

Os tributos parcelados referem-se a imposto de renda, contribuição social, PIS, COFINS e CPMF da controlada em conjunto Goldfarb Incorporações e Construções S.A., que foram incluídos no PAES (Parcelamento Especial) instituído pela Lei no. 10.684/03 e que serão amortizados em 180 parcelas atualizadas pela Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP.

	<u>Consolidado</u>
	<u>2006</u>
PIS	775
COFINS	3.223
Imposto de renda	729
CPMF	335
IRRF	15
	<u>5.077</u>
Juros provisionados	799
Pagamentos	(512)
	<u>5.364</u>
Circulante (*)	474
Não circulante	<u>4.890</u>

(\*) Incluído na rubrica Obrigações fiscais e trabalhistas.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 16. Imposto de Renda e Contribuição Social

#### a) Despesas de imposto de renda e contribuição social

A Companhia não apurou resultado tributável no exercício e também não constituiu imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais, base de contribuição negativa, os quais serão reconhecidos somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização.

#### b) Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos

Os saldos de imposto de renda e contribuição social diferidos passivos referem-se aos saldos das controladas e controladas em conjunto, relativos a diferenças temporárias tributáveis no futuro, basicamente decorrente de receitas de vendas tributadas pelo regime de caixa.

Os cálculos do imposto de renda e contribuição social, quando aplicável, são feitos com base nos recebimentos das vendas (regime de caixa), conforme previsto na legislação fiscal. Para fins contábeis, conforme mencionado na Nota 3(i)(a), a apuração é feita em regime de competência, considerando o reconhecimento da receita e dos custos de acordo com o percentual de conclusão dos empreendimentos.

Os saldos de imposto de renda e contribuição social diferidos passivos compõem-se como segue:

	Impostos diferidos - circulante	Impostos diferidos - não circulante	Total
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	75	-	75
Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A.	32	64	96
Tutóia Empreendimento Imobiliário S.A.	19	67	85
Girassol - Vila Madalena Empreendimento Imobiliário	18	-	18
Ecolifê Butantã Empreendimento Imobiliário	622	-	622
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	65	65
América Piqueri Incorporadora S.A.	-	1.964	1.964
Clube Tuiuti Empreendimento S.A.	-	581	581
Gardênia Participações S.A.	-	117	117
Giardino Empreendimentos Imobiliários S.A.	18	-	18
KS Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	66	376	442
Splendore Empreendimento Imobiliário S.A.	62	222	284
Moinho Empreendimento Imobiliário S.A.	5	-	5
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	-	3.957	3.957
Avance Negócios Imobiliários Ltda.	35	-	35
Avenida Chile 230 Investimentos Imobiliários S.A.	36	-	36
Prunus Empreendimentos S.A.	-	92	93
Totais	988	7.505	8.493

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 17. Contingências

#### Goldfarb Incorporações e Construções S.A.

A controlada em conjunto Goldfarb Incorporações e Construções S.A. é parte em ações judiciais perante vários tribunais e órgãos governamentais de natureza trabalhista e civil, decorrente do curso normal de seus negócios.

As respectivas provisões para contingências foram constituídas considerando a avaliação da probabilidade de perda pelos assessores jurídicos, e estão registradas na rubrica “Despesas operacionais – Tributárias”.

A Administração da controlada em conjunto Goldfarb, com base na opinião de seus assessores jurídicos, acredita que as provisões para contingências constituídas são suficientes para cobrir perdas prováveis com processos judiciais, conforme apresentado a seguir:

	<u>Consolidado</u>
Cíveis	52
Fiscais	2.959
Trabalhistas	297
Total de longo prazo	<u>3.308</u>

As contingências cíveis referem-se basicamente à revisão de cláusula contratual de reajuste e juros sobre parcelas em cobrança.

As contingências fiscais são consideradas suficientes para cobertura de eventuais questionamentos do fisco federal, a cerca dos critérios utilizados para cálculos de PIS e COFINS não cumulativos.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **17. Contingências--Continuação**

#### Controladora e demais controladas e controladas em conjunto

A controladora e as demais controladas e controladas em conjunto não são parte em ações judiciais relevantes em 31 de dezembro de 2006, exceto quanto às seguintes ações judiciais:

O Ministério Público do Estado de São Paulo impetrou ação civil pública contra a controlada em conjunto Tutóia Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Lindencorp Empreendimentos Ltda., solicitando o embargo do empreendimento que está sendo desenvolvido por tais empresas, bem como sua demolição parcial. A Companhia, consubstanciada na opinião de seus advogados externos, entende que as chances de perda são possíveis e, sendo assim, não foi registrada qualquer provisão para perdas com tal contingência.

A associação civil sem fins lucrativos “Sociedade Amigos da Cidade Jardim” impetrou medida cautelar preparatória e ação civil pública contra a controlada em conjunto indireta Circular do Bosque Incorporadora SPE Ltda., o Município de São Paulo e outras partes, com o objetivo de impedir a efetivação de empreendimentos imobiliários em determinada área geográfica em que tal controlada em conjunto indireta está desenvolvendo um empreendimento. A Companhia, consubstanciada na opinião de seus advogados externos, entende que as chances de perda são possíveis e, sendo assim, não foi registrada qualquer provisão para perdas com tal contingência.

### **18. Patrimônio Líquido**

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2006, o capital da sociedade era representado por 79.776 (12.203 em 2005) de ações ordinárias totalmente subscritas, e parcialmente integralizadas no valor total de R\$ 241.181 (12.203 em 2005).



## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 18. Patrimônio Líquido--Continuação

#### a) Capital social--Continuação

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 foram aprovadas as seguintes subscrições de capital: (i) R\$6.000 em 20 de março de 2006; (ii) R\$ 15.797 em 29 de junho de 2006; (iii) R\$ 179.225 em 30 de agosto de 2006, referente à reestruturação societária, conforme descrito na Nota 1; (iv) R\$8.456 em 30 de setembro de 2006 referente à capitalização do saldo da reserva de ágio e (v) R\$ 19.500 em 14 de dezembro de 2006 com a emissão de 9.750.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, subscritas pelo Fundo de Investimento e Participações Pactual Desenvolvimento e Gestão I (PDG).

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20 de outubro de 2006, os acionistas aprovaram o grupamento de ações de emissão da Companhia, de maneira que cada 2 ações ordinárias foram agrupadas em 1 ação ordinária, passando o capital social a ser representado por 109.914 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2006, os acionistas aprovaram o grupamento de ações de emissão da Companhia, de maneira que cada 3 ações ordinárias foram agrupadas em 2 ações ordinárias, passando o capital social a ser representado por 79.776 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas até esta data.

#### b) Reserva de ágio

O aporte de capital efetuado em 30 de agosto de 2006, referente à reestruturação societária descrita na Nota 1, gerou um ágio de R\$9.158 em função da participação na Avenida Chile 230 Investimentos Imobiliários S.A. ter sido integralizada pelo seu valor de mercado.

Em 30 de setembro de 2006, parte da reserva de ágio foi reduzida para absorção de prejuízos acumulados, e, em seguida, o saldo remanescente da reserva de ágio foi capitalizado mediante a emissão de 8.455.909 (oito milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil novecentos e nove) ações.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **18. Patrimônio Líquido--Continuação**

#### **c) Apropriações do lucro líquido do exercício**

De acordo com o Estatuto, o lucro líquido do exercício, disponível após a participação dos administradores até o limite máximo legal e depois de compensados eventuais prejuízos acumulados, tem a seguinte destinação: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado; e (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios.

#### **d) Saldo de lucros acumulados**

A Administração da Companhia decidiu por manter o resultado do exercício de 2006 em lucros acumulados, para serem posteriormente destinados em Assembléia Geral de Acionistas. A Administração da Companhia pretende que o saldo remanescente de lucros acumulados seja reinvestido nas operações da Companhia, mediante orçamento de capital também a ser apreciado em Assembléia Geral.

### **19. Instrumentos Financeiros e Gerenciamento de Riscos**

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos de curto prazo. Com relação a contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínuas. Em 31 de dezembro de 2006, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **19. Instrumentos Financeiros e Gerenciamento de Riscos--Continuação**

A Companhia não operou com derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2006. A Administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros na data do balanço, representados substancialmente por aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos, se aproximam dos valores estimados de mercado, dadas as características pós-fixadas da maior parte das operações.

Os principais riscos financeiros são:

#### Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas seguintes contas:

- (i) parcelas de vendas a receber;
- (ii) despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis;
- (iii) receitas de juros geradas a partir dos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras.

#### Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma forte estrutura de capital e um baixo grau de alavancagem. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

#### Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2006, a Companhia não possuía dívidas denominadas em moedas estrangeiras. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia são denominados em moedas estrangeiras. Portanto, o risco cambial da Companhia é muito reduzido.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--Continuação  
31 de dezembro de 2006 e 2005  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **20. Seguros (não auditada)**

As controladas e controladas em conjunto mantêm seguros de responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás, sendo a cobertura contratada considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

### **21. Eventos Subseqüentes**

Em fevereiro de 2007 a Companhia adquiriu, pelo valor de R\$ 48.000, participação de 40% no capital da CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A., uma das empresas líderes do mercado imobiliário residencial do Rio de Janeiro. Acordo entre acionistas prevê a gestão compartilhada da CHL.

Aportes de capital mediante integralização de participação acionária na empresa Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. efetuado por outros acionistas da Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A., ocorridos em janeiro de 2007, diluíram a participação da Companhia na Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. para 17,29%.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

### **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 31 de Dezembro de 2006**

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, submetemos à apreciação de V.Sas. o relatório da administração e as demonstrações financeiras devidamente auditadas, relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2006 da PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.

#### **Demonstrações de Resultado “Pró-forma”**

---

A Companhia apresenta as Demonstrações financeiras de suas controladas e controladas em conjunto elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, observando as diretrizes contábeis emanadas da legislação societária e nas normas complementares da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

No entanto, a fim de propiciar informações adicionais que permitam uma melhor análise de suas operações, a Companhia apresenta a demonstração de resultado consolidado “pro-forma” para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006, como se a reestruturação societária do exercício de 2006 já tivesse ocorrido em 01 de janeiro de 2006.

#### **Descrição dos negócios, produtos e serviços.**

---

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“PDG Realty”) e suas subsidiárias têm por objetivo social: (i) a participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de acionista, quotista, consorciadas, ou por meio de outras modalidades de investimentos, como a subscrição ou aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou, ainda, por qualquer outra forma admitida em lei, (ii) promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; e (iii) compra, venda e negociação com imóveis de forma geral, incluindo a concessão de financiamentos para os seus clientes.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

### **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 31 de Dezembro de 2006**

A maioria dos empreendimentos imobiliários da Companhia são realizados por meio de participação em sociedades de propósito específico (SPE's) na forma de sociedades anônimas (S.A.'s), sejam os seus investimentos diretos ou indiretos (através de suas empresas investidas).

#### **Pesquisa e desenvolvimento**

---

Através da análise de dados e das estatísticas disponíveis do setor imobiliário, a Companhia busca identificar novas oportunidades de investimento, combinando fatores como a demanda reprimida por moradias, o crescimento da população, a maior disponibilidade de financiamento imobiliário e o aumento da renda. Fatores estes determinantes para identificar regiões com grande potencial de crescimento.

#### **Novos produtos e serviços**

---

Novos investimentos, diretos ou através de nossas empresas investidas, estão em análise para desenvolvimento de empreendimentos residenciais e comerciais; que deverão ser concretizados ao longo dos próximos anos.

#### **Investimentos em controladas**

---

A Companhia possui participação nas seguintes empresas, sendo a maioria administrada de forma compartilhada com seus sócios:

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 31 de Dezembro de 2006

Empreendimento	Sócio	Localização	% de participação	Data de aquisição pelo FIP PDG I
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	Cycorhp	Rio de Janeiro	80%	jun/04
Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A.	Klabin Segall	Niterói	50%	ago/04
Tutóia Empreendimento Imobiliário S.A.	Fibra Realty / Lindencorp	São Paulo	25%	nov/04
Girassol - Vila Madalena Empreendimento Imobiliário	Cury	São Paulo	50%	dez/04
Ecolife Butantã Empreendimento Imobiliário	n/a	São Paulo	99,9%	dez/04
Queiroz Galvão Cyrela Empr Imobiliários S.A.	Cyrela / Queiroz Galvão	São Paulo	20%	fev/05
América Piqueri Incorporadora S.A.	Rossi	São Paulo	40%	mai/05
Clube Tuiuti Empreendimento S.A.	Rossi	São Paulo	99,90%	mai/05
Gramínea Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Rossi	São Paulo	50%	mai/05
Gramínea Empreendimento S.A.	Rossi	São Paulo	50%	mai/05
Camburiu Empreendimento Imobiliário S.A.	LDI/Stan	São Paulo	22,5%	mai/05
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	Cyrela / RJZ	Rio de Janeiro	50%	jun/05
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	Cyrela / RJZ	Rio de Janeiro	25%	jun/05
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empr Imob S.A.	Cyrela / Queiroz Galvão / MAC	São Paulo	20%	jun/05
Ecolife Golf Club Empreendimentos Imobiliários S.A.	n/a	São Paulo	100%	jul/05
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	Lindencorp	São Paulo	50%	jul/05
Bento Lisboa Participações S.A.	CHL	Rio de Janeiro	40%	set/05
Gardênia Participações S.A.	Rossi	São Paulo	50%	set/05
Giardino Desenvolvimento Imobiliário S/A	Rossi	São Paulo	95%	set/05
Giardino Empreendimentos Imobiliários S/A	Rossi	São Paulo	95%	set/05
HL Empreendimentos S.A.	Stan	São Paulo	50%	set/05
KS Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	Klabin Segall	São Paulo	50%	set/05
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A.	Lindencorp	São Paulo	50%	set/05
Splendore Empreendimento Imobiliário S.A.	Goldfarb	São Paulo	75%	out/05
Moinho Empreendimento Imobiliário S.A.	Stan / Quality	São Paulo	45%	dez/05
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	Goldfarb	São Paulo	49%	fev/06
Ecolife Parque Prado Empreendimento Imobiliário S.A.	Esfera	São Paulo	80%	mar/06
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	FHB / Envista // FIP Banif Primus	São Paulo	24,24	mai/06
Avance Negócios Imobiliários Ltda.	Real Estate			
Avenida Chile 230 Investimentos Imobiliários S.A.	Goldfarb	São Paulo	49%	jun/06
Três Rios Empreendimento Imobiliário S.A.	n/a	Rio de Janeiro	99,90%	jun/06
Prunus Empreendimentos S.A.	MAF / Rofer	Rio de Janeiro	80%	jun/06
Tibouchina Empreendimentos S.A.	Rossi / Cycorhp	Rio de Janeiro	42,50%	jul/06
Companhia Repac de Participações	Rossi	Rio de Janeiro	50%	jul/06
Ecolife Vila Leopoldina Empreendimento Imobiliário	Real	São Paulo	50%	jul/06
Jazz 2006 Participações S.A.	MAF	Rio de Janeiro	80%	jul/06
Kirmayr Negócios Imobiliários Ltda.	Fator	São Paulo	50%	out/06
Nova Tatuapé Negócios Imobiliários Ltda.	Goldfarb	São Paulo	50%	nov/06
Nova Agua Rasa Empreendimentos Imobiliários	Goldfarb	São Paulo	50%	nov/06
Amsterdã Empreendimento Imobiliário Ltda.	Goldfarb	São Paulo	50%	dez/06
Bruxelas Empreendimento Imobiliário Ltda.	Goldfarb	São Paulo	50%	dez/06
Hungria Empreendimento Imobiliário Ltda.	Goldfarb	São Paulo	50%	dez/06
Nova Mooça Empreendimentos Imobiliários	Goldfarb	São Paulo	50%	dez/06
CHI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	CHL	Rio de Janeiro	40%	nov/06

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO  
31 de Dezembro de 2006

### Desempenho Econômico-Financeiro (Pró- forma)

---

#### Receita Líquida

A nossa receita líquida foi de R\$198,4 milhões em 2006, contra R\$82,6 milhões em 2005, representado um aumento de 140,2%. Este aumento decorreu basicamente dos seguintes fatores: (i) dos investimentos de portfólio que fizemos ao longo de 2006; (ii) do andamento das obras provenientes dos lançamentos realizados em 2004, 2005, e parcialmente em 2006, onde podemos destacar o Residencial Club Tuiti, Residencial Sardenha e Quartier Carioca, dentre outros; e (iii) do lançamento de 28 empreendimentos imobiliários em 2006, onde podemos destacar o Barra Family Resort, realizado em conjunto com a Cyrela/RJZ.





## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

### **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

31 de Dezembro de 2006

#### **Custo das Unidades Vendidas**

O custo das Unidades vendidas foi de R\$121,0 milhões em 2006, contra R\$51,4 milhões em 2005, representado um aumento de 135,4%. Este aumento reflete o crescimento de nossas operações de co-incorporação e nossa participação nos investimentos de portfólio. Apresentamos uma ligeira melhora na nossa margem bruta, em função de termos apurado um custo menor em nossas unidade vendidas. Acreditamos que tal margem deverá sofrer uma redução em função do crescimento de nossa atuação no segmento de classe média e média-baixa, segmento que apresenta margens inferiores aos demais segmentos.

#### **Despesas Operacionais**

As nossas despesas operacionais foram de R\$25,4 milhões em 2006, contra R\$7,0 milhões em 2005, representado um aumento de 265,7%.

#### **Despesas Comerciais**

As despesas comerciais incluem gastos com montagem dos plantões de vendas (stands de vendas), decoração do apartamento modelo, comissões sobre vendas, propagandas e publicidade. As despesas referentes aos stands de venda, a decoração do apartamento modelo e as comissões de vendas são apropriadas de acordo com a realização das receitas com base no percentual de evolução do custo incorrido de cada empreendimento imobiliário. As demais despesas comerciais, como propaganda e publicidade, são apropriadas pelo regime de competência.

As nossas despesas comerciais foram de R\$9,7 milhões em 2006, contra R\$3,8 milhões em 2005, representando um aumento de 155,3%. Este aumento decorreu do maior número de lançamentos e VGV Lançado em 2006. O aumento percentual relativo à nossa receita líquida ocorreu em razão dos maiores gastos realizados com publicidade em mídia, stands e com campanhas de vendas de grandes projetos lançados em 2006.

#### **Despesas Gerais e Administrativas**

As nossas despesas gerais e administrativas foram de R\$9,0 milhões em 2006, contra R\$2,2 milhões em 2005, representando um aumento de 300,1%. Este aumento decorreu principalmente devido a aquisição da Goldfarb e LDI, que possuem suas próprias estruturas operacionais, as quais reconhecemos em nossas demonstrações na proporção de nossa participação.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 31 de Dezembro de 2006

#### Lucro Líquido

Pelas razões apresentadas acima, o nosso lucro líquido foi de R\$42,8 milhões em 2006 contra R\$ 20,8 milhões em 2005, um aumento de 105,8%.



#### EBITDA

Segue, abaixo, o cálculo do nosso EBITDA nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004.

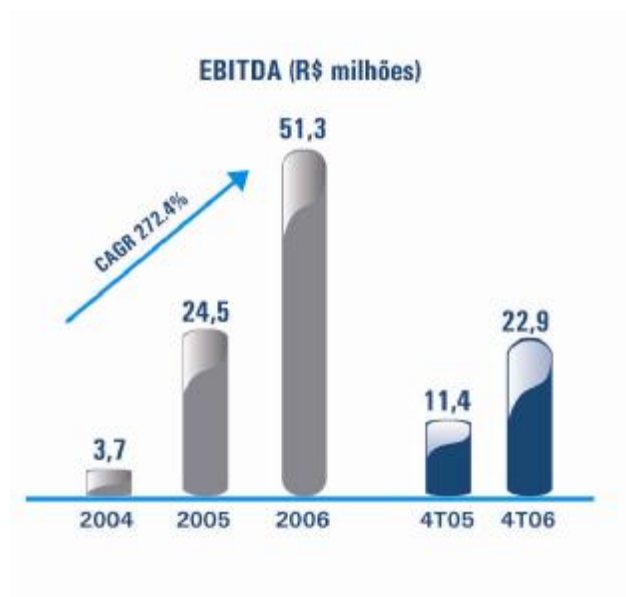
	"Pró-forma" - (R\$mil)		
	2006	2005	2004
Lucro/ (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	51.734	24.207	3.991
(+/-) Receitas/(despesas) financeiras	(889)	305	(301)
(+) Depreciação e amortização	448	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>51.293</b>	<b>24.512</b>	<b>3.690</b>
<b>Margem EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>25,9%</b>	<b>29,7%</b>	<b>28,8%</b>

<sup>(1)</sup> EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

## PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 31 de Dezembro de 2006

O EBITDA do ano alcançou R\$ 51,3 milhões, um crescimento de 109,4% em relação a 2005, que foi de R\$ 24,5 milhões.



#### **Endividamento**

---

Na medida necessária, tomamos alguns empréstimos, preferencialmente através do SFH, que oferece taxas de juros mais baixas que as praticadas no mercado privado. Neste sentido, pretendemos manter a nossa estratégia de baixo endividamento.

#### **Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos**

---

Aos acionistas está assegurado dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido, ajustado, nos termos da legislação em vigor e deduzido das destinações determinadas pela Assembléia Geral.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

### **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 31 de Dezembro de 2006**

#### **Prestadores de serviços**

---

Neste exercício, a Companhia contratou além dos auditores independentes, uma gerenciadora de obra para acompanhar nossos projetos. A Administração entende que por essa razão e por serem serviços específicos, não há nenhum conflito ou problema relacionado na prestação deste serviço de auditoria.

#### **Perspectivas**

---

O ambiente macro-econômico brasileiro influenciou de forma positiva o setor imobiliário ao longo do ano de 2006, dado que proporcionou três fatores extremamente relevantes para o nosso mercado: (i) inflação sob controle; (ii) queda nas taxas de juros; e (iii) aumento de renda.

Outro fator primordial para o crescimento do setor foi a maior disponibilidade de crédito, tanto para financiamento à construção de imóveis quanto para o comprador de imóveis. Os bancos privados financiaram no ano de 2006, R\$9,5 bilhões, apresentando um crescimento de 75,9% em relação ao ano anterior. A Caixa Econômica Federal (CEF) por sua vez financiou um montante de R\$13,8 bilhões, gerando um crescimento na base de empréstimo de 52% quando comparado à 2005. Acreditamos que a disponibilidade de crédito é fundamental para o crescimento de nosso mercado, principalmente para os segmentos de classe média e média-baixa, segmentos onde estamos concentrando nossa atuação.

Para o ano de 2007, continuamos a acreditar que o mercado imobiliário apresentará uma dinâmica de crescimento bastante favorável, contudo de forma não homogênea entre seus segmentos.

Julgamos que existe, principalmente na cidade de São Paulo, um desajuste de curto-prazo nos produtos voltados para os segmentos de renda mais elevada, onde a concorrência por terrenos e a maior oferta de produtos poderá causar uma redução na velocidade das vendas e/ou redução das margens.

De forma oposta, acreditamos fortemente na performance dos produtos voltados para os segmentos de classe média e média-baixa, com foco em famílias com renda mensal de 5 à 20 salários mínimos.

Esta nossa visão se baseia no fato de grande parte do déficit habitacional se concentrar nestes segmentos, aliada à expansão, tanto do volume quanto dos prazos de financiamento disponíveis para o comprador final.

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

### **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

31 de Dezembro de 2006

A PDG Realty, através da execução do seu plano de negócios, construiu uma posição de destaque nestes segmentos, aumentando a exposição de sua carteira de lançamentos e aquisição de terrenos, tanto através da Goldfarb como através de projetos de co-incorporação. O sucesso na execução desta estratégia pode ser visto em nossos resultados, na quantidade de lançamentos, na velocidade de venda e na respectiva carteira de projetos para lançamento futuro, que apresenta 75% dos projetos em desenvolvimento nesse segmento.

Acreditamos que nos próximos anos o setor passará por um movimento de consolidação, dado a sua alta fragmentação, as dificuldades de execução que surgirão com o aumento do número de projetos, e ao aumento de competitividade por terrenos. Acreditamos que nossa visão estratégica, nossa capacidade de execução, nossa experiência em fusões e aquisições e private equity, e nosso modelo de negócios nos coloca em uma posição privilegiada para aproveitar este movimento do setor.

#### **Agradecimentos**

---

Agradecemos aos nossos acionistas pela confiança, aos colaboradores pelo comprometimento e aos parceiros pelo apoio.

#### **A Administração**

São Paulo, 30 de março 2007.