



PDG REALTY ATINGE VOLUME RECORDE DE R\$ 704 MILHÕES DE LANÇAMENTOS NO 3T08

Rio de Janeiro, 11 de Novembro de 2008 – A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - PDGR3 - divulga seus resultados do 3º trimestre de 2008 (3T08) e nove meses de 2008 (9M08). As demonstrações financeiras consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES OPERACIONAIS 3T08	<ul style="list-style-type: none"> ✓ LANÇAMENTOS <i>PRO RATA</i> ALCANÇARAM R\$704 MILHÕES; ✓ VENDAS CONTRATADAS <i>PRO RATA</i> PDG REALTY DE R\$448 MILHÕES; ✓ 48,3% DAS UNIDADES LANÇADAS NO TRIMESTRE JÁ ESTÃO VENDIDAS; ✓ 76,4% DOS LANÇAMENTOS OCORRERAM NO SEGMENTO ECONÔMICO.
DESTAQUES OPERACIONAIS 9M08	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 60,3% DAS UNIDADES LANÇADAS NO 9M08 JÁ FORAM VENDIDAS; ✓ VENDAS CONTRATADAS TOTALIZARAM R\$1,39 BILHÕES; ✓ LANÇAMENTOS <i>PRO RATA</i> ALCANÇARAM R\$1,87 BILHÕES, REPRESENTANDO 69,4% DO PONTO MÉDIO DO GUIDANCE PARA 2008.
DESTAQUES FINANCEIROS 3T08 & 9M08	<ul style="list-style-type: none"> ✓ RECEITA LÍQUIDA ATINGIU R\$338,6 MILHÕES NO 3T08. NOS 9M08 ACUMULOU R\$862,8 MILHÕES, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 139% EM RELAÇÃO AO 9M07; ✓ EBITDA ALCANÇOU R\$94,6 MILHÕES NO 3T08, COM 27,9% DE MARGEM. NOS 9M08 ACUMULOU R\$240,8 MILHÕES COM 27,9% DE MARGEM; ✓ O LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ATINGIU R\$69,2 MILHÕES NO 3T08, COM 20,4% DE MARGEM. NOS 9M08 CHEGOU A R\$183,8 MILHÕES, COM 21,3% DE MARGEM.
SOLIDEZ DE CAIXA E BAIXO NÍVEL DE ESTOQUE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ CAIXA CONSOLIDADO DE R\$ 341 MILHÕES NO 3T08; ✓ ACESSO A LINHAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO QUE TOTALIZAM CERCA DE R\$ 3 BILHÕES; ✓ 73,4% DAS UNIDADES LANÇADAS E NÃO VENDIDAS SÃO DE LANÇAMENTOS DE 2008.

INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

	3T08	3T07	Var (%)	9M08	9M07	Var (%)
GVV Lançado ⁽¹⁾ – R\$ milhões	992,83	981,00	1%	2.754,46	1.847,41	49%
GVV Lançado PDG Realty – R\$ milhões	703,67	385,03	83%	1.873,83	759,78	147%
Empreendimentos Lançados	23	21	10%	62	56	11%
Número de Unidades Lançadas ⁽¹⁾	4.816	4.755	1%	13.343	8.957	49%
Vendas Contratadas – R\$ milhões ⁽¹⁾	685,01	922,94	-26%	2.253,79	1.675,15	35%
Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões	447,89	338,95	32%	1.387,14	641,26	116%
Número de Unidades Vendidas ⁽¹⁾	3.215	4.354	-26%	11.049	7.820	41%
Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões	1.066,1	533,7	100%	1.066,1	533,7	100%
Unidades Entregues	1.757	399	340%	3.826	543	605%
Área Privativa Lançada TOTAL (m²) ^{(1) (2)}	300.511	126.506	138%	879.434	600.160	47%
Área Média (m²) ⁽²⁾	71	81		73	80	
Preço Médio (R\$/m²) ⁽²⁾	2,863	3,502		2,917	2,891	
Receita Líquida – R\$ milhões	338,56	169,13	100%	862,77	361,30	139%
Lucro Bruto – R\$ milhões	138,01	60,19	129%	341,35	131,12	160%
Margem Bruta – %	40,8%	35,6%		39,6%	36,3%	
EBITDA – R\$ milhões ⁽³⁾	94,56	44,16	114%	240,84	100,67	139%
Margem EBITDA – %	27,9%	26,1%		27,9%	27,9%	
Lucro Líquido Ajustado – R\$ milhões	69,15	21,27	225%	183,79	78,87	133%
Margem Líquida Ajustada – %	20,4%	12,6%		21,3%	21,8%	
Lucro Ajustado por Ação (R\$)	0,474	0,181		1,259	0,670	
Lucro Líquido Ajustado / PL (ROE ano)	17,9%	11,5%		15,1%	13,3%	

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

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

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

**ÍNDICE**

Resultados 3T08 & 9M08	Página
▪ Visão Geral 9M08	3
▪ Desempenho Operacional	4
▪ Vendas e Estoque	4
▪ Lançamentos	7
▪ Landbank	9
▪ Abertura do Status de Pagamento do Landbank	11
▪ Abertura do Landbank por Fonte de Financiamento	12
▪ Eventos Recentes	13
▪ Programa de Recompra de Ações	13
▪ Primeiro lançamento da Joint Venture com a Dominus Engenharia	13
▪ Programa patrocinado de Depositary Receipts Nível 1	13
▪ Desempenho Econômico Financeiro	14
▪ Receita Líquida	14
▪ Custo das Unidades Vendidas	14
▪ Lucro Bruto	14
▪ Despesas Operacionais	15
▪ Resultado Financeiro	15
▪ Lucro Líquido Ajustado	16
▪ EBITDA	16
▪ Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar	17
▪ Balanço Patrimonial	17
▪ Disponibilidades e Aplicações Financeiras	17
▪ Estoque de Imóveis a Comercializar	17
▪ Contas a Receber	17
▪ Endividamento	18
▪ Detalhamento da Dívida	19
▪ Reconciliação Contábil	20
▪ DRE 3T08 & 3T07	21
▪ DRE 9M08 & 9M07	22
▪ Balanço Patrimonial	23
▪ Teleconferência	24
▪ Contato RI	24
▪ Sobre a PDG Realty S/A	24



PDG REALTY – VISÃO GERAL 9M08

Ao longo de 2008 estamos colhendo os frutos da consolidação do nosso portfólio de investimentos realizado no ano anterior. Hoje contamos com uma plataforma de negócios que nos possibilita identificar e desenvolver boas oportunidades em diversas regiões, sempre alinhando nossa expertise com a experiência dos parceiros locais.

Destacamos que atualmente temos posição de controle em nossos principais investimentos, sendo que nos 9M08 estes já representam 79% dos nossos lançamentos e 82% da nossa Receita Líquida consolidada.

Principais Investimentos

80% (+20% opção) GOLDFARB www.goldfarb.com.br ISO 9001	70% (+30% opção) CHL SINÔNIMO DE SUCESSO
---	---

Nossas parcerias operacionais proporcionam à PDG Realty presença em 55 cidades e o conhecimento detalhado do consumidor local.

Joint Ventures

Temos ainda importantes investimentos em nosso portfólio, cada um contando com um *management team* qualificado e especialista nos respectivos modelos de negócio.

Portfólio

36.9% ⁽¹⁾ REP	15.9% LINDENCORP INCORPORADORA	15.9% CIPASA URBANISMO	6.3% BrasilBrokers	30.0% TGLT REAL ESTATE
------------------------------------	---	-------------------------------------	------------------------------	-------------------------------------

Abaixo podemos analisar as quebras por segmento dos principais indicadores operacionais e financeiros do 9M08:

Segmento	Landbank VGV pro rata (%)	Lançamentos VGV pro rata (%)	Vendas VGV pro rata (%)	Receita Líquida (%)	Lucro Bruto (%)	EBITDA (%)	Lucro Líquido (%)
Econômico	71%	72%	70%	64%	62%	61%	61%
Média	9%	9%	10%	15%	16%	15%	14%
Média-alta e Alta	14%	7%	8%	14%	15%	16%	17%
Comercial	2%	10%	9%	7%	7%	8%	8%
Loteamento	4%	1%	2%	0%	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



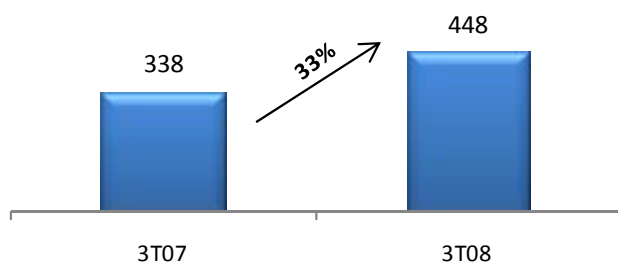
DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E ESTOQUE

Vendas

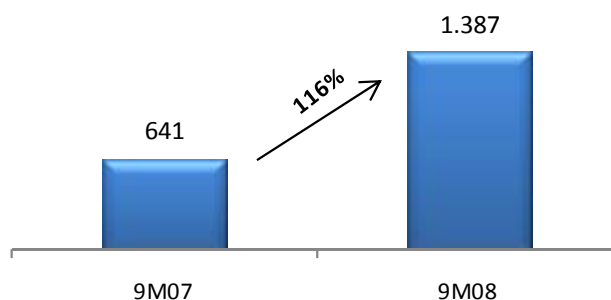
As vendas contratadas alcançaram R\$2,25 bilhões em 9M08 (3T08: R\$685 mm). Deste total a parcela PDG Realty chegou a R\$1,39 bilhões (3T08: R\$448 mm).

Das Vendas Contratadas 3T08 PDG Realty, R\$302,9 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$144,9 milhões referentes à venda de estoques.

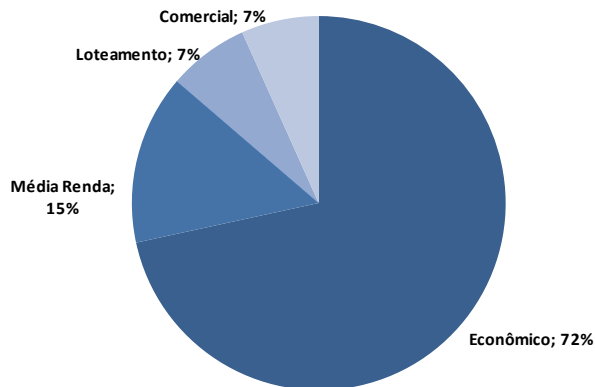
Vendas Contratadas *pro rata* - R\$ mm



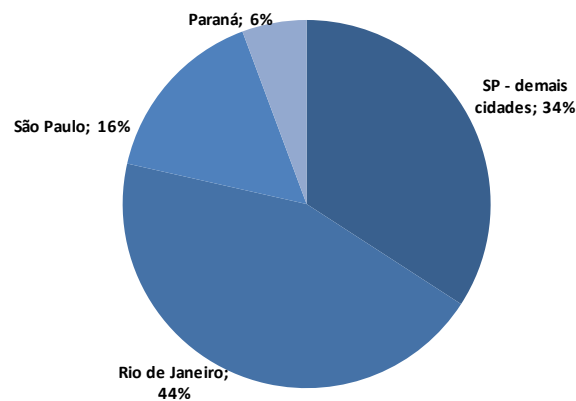
Vendas Contratadas *pro rata* - R\$ mm



Segmentação Vendas *pro rata* 3T08



Distribuição Geográfica Vendas *pro rata* 3T08



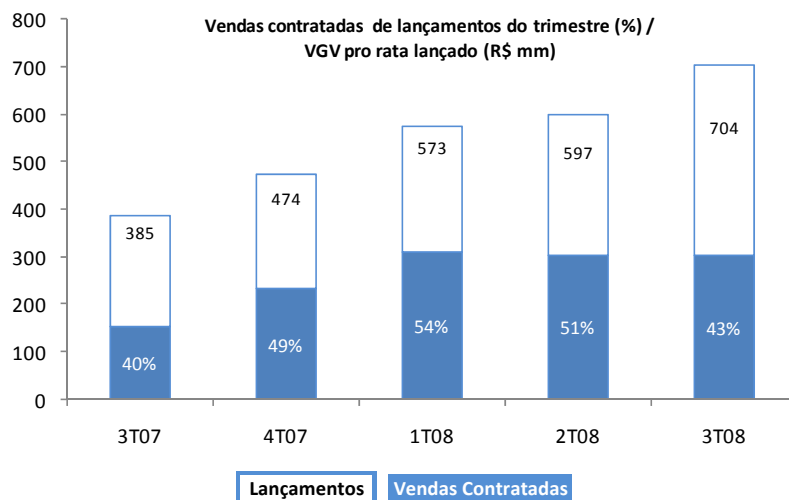


A tabela abaixo detalha os projetos lançados no 3T08. Podemos perceber que das unidades lançadas, 48% já foram vendidas no trimestre de lançamento:

Projeto	VGV (R\$ MM)	% Total PDG	VGV Pro-rata PDG (R\$ MM)	Unidades	Unidades Vendidas (%)	VGV Vendido pro rata	Segmento
São Paulo - Capital							
1 Residencial Ravenna	34,0	90,00%	30,6	228	55%	16,9	Econômico
2 Campi dei Fiori	15,6	80,00%	12,5	164	41%	5,2	Econômico
3 Terrazza Marina	33,1	90,00%	29,8	174	34%	10,3	Econômico
4 Residencial Vitória - 1a fase	26,6	90,00%	23,9	243	25%	6,0	Econômico
5 Villa Esperança	9,9	90,00%	8,9	104	13%	1,1	Econômico
6 Refúgio Jaguaré	22,3	90,00%	20,1	97	26%	5,2	Econômico
São Paulo - Demais cidades							
1 Gran Vita Club House	17,2	90,00%	15,5	105	40%	6,2	Econômico
2 Cadiz Residencial	45,0	90,00%	40,5	255	45%	18,4	Econômico
3 Botânico - 1a fase	21,3	90,00%	19,2	116	15%	2,8	Econômico
4 Solaris	25,4	90,00%	22,9	126	10%	2,2	Econômico
5 Ville de Soleil	21,7	90,00%	19,6	117	8%	1,5	Econômico
6 Reserva dos Lagos - 2a fase	34,4	90,00%	31,0	175	28%	8,7	Econômico
7 Pratical Life	56,1	90,00%	50,5	350	33%	16,6	Econômico
8 Bella Città	36,3	90,00%	32,7	184	16%	5,3	Econômico
9 Eco Life Campestre	52,0	77,45%	40,3	228	34%	13,6	Média Renda
10 Quinta do Golfe	132,6	15,98%	21,2	591	100%	21,2	Loteamento
Rio de Janeiro							
1 Arboretto Residencial	31,3	65,00%	20,4	222	21%	4,2	Econômico
2 Avante	26,4	70,00%	18,5	113	57%	10,5	Média Renda
3 Griffé	29,7	70,00%	20,8	109	78%	16,2	Média Renda
4 Estrelas	202,0	70,00%	141,4	800	67%	94,5	Econômico
Minas Gerais							
1 Alameda da Serra	70,6	80,00%	56,5	50	36%	20,3	Comercial
Paraná							
1 Reserva das Torres	31,6	58,22%	18,4	223	64%	11,8	Econômico
2 Cenarium	17,7	50,00%	8,9	42	48%	4,2	Média Renda
23 Total	992,8		703,7	4.816	48%	302,9	



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



A tabela abaixo demonstra o histórico de lançamentos da PDG Realty com suas respectivas posições de venda e o *aging* das unidades em estoque. Podemos perceber que 80% de todas as unidades lançadas até hoje já foram vendidas e que das unidades em estoque atualmente 73% são referentes a unidades lançadas no ano de 2008.

Lançamento	Unidades	Unidades Vendidas	% Vendido	% do Estoque Total
2003	296	296	100%	0%
1T2003	-	-	-	0%
2T2003	-	-	-	0%
3T2003	188	188	100%	0%
4T2003	108	108	100%	0%
2004	882	863	98%	1%
1T2004	-	-	-	0%
2T2004	69	56	81%	0%
3T2004	176	173	98%	0%
4T2004	637	634	100%	0%
2005	2.731	2.665	98%	0%
1T2005	26	26	100%	0%
2T2005	649	596	92%	0%
3T2005	54	54	100%	0%
4T2005	2.002	1.989	99%	0%
2006	4.176	3.996	96%	11%
1T2006	1.032	1.032	100%	0%
2T2006	418	418	100%	0%
3T2006	489	464	95%	10%
4T2006	2.237	2.082	93%	2%
2007	12.860	11.409	89%	15%
1T2007	1.632	1.441	88%	2%
2T2007	2.641	2.406	91%	2%
3T2007	4.758	4.532	95%	2%
4T2007	3.829	3.030	79%	9%
2008	13.343	8.048	60%	73%
1T2008	4.006	2.958	74%	16%
2T2008	4.521	2.768	61%	24%
3T2008	4.816	2.322	48%	34%
Total	34.288	27.277	80%	

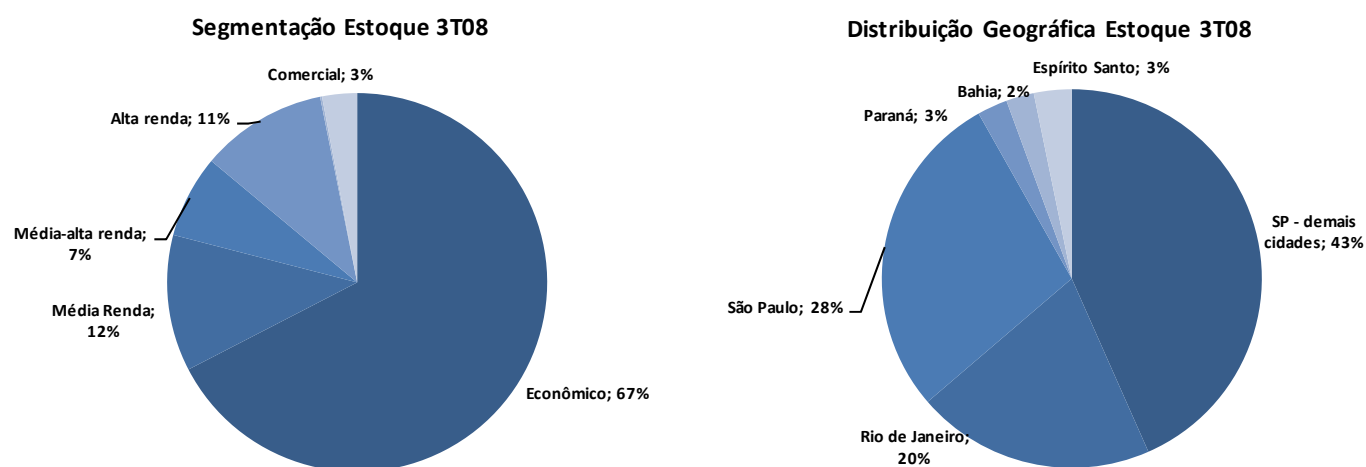


Abaixo podemos analisar o cálculo da variação de estoque e de vendas sobre ofertas (VSO):

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

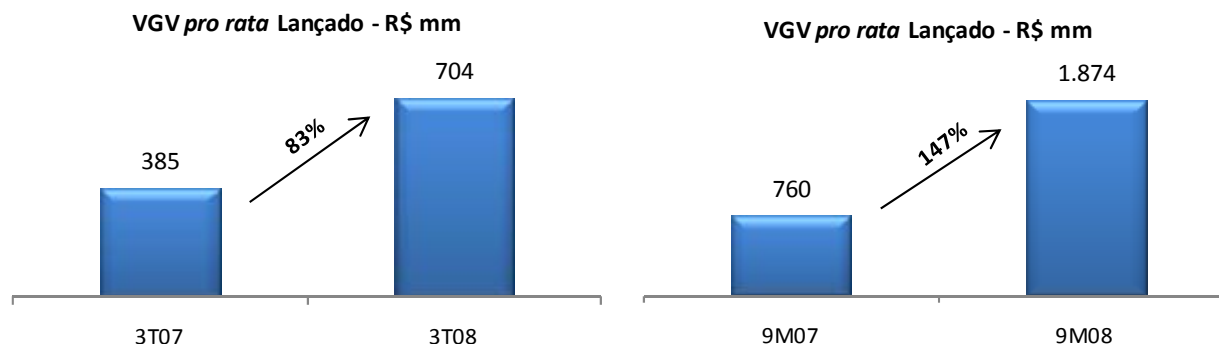
Estoque a valor de mercado

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



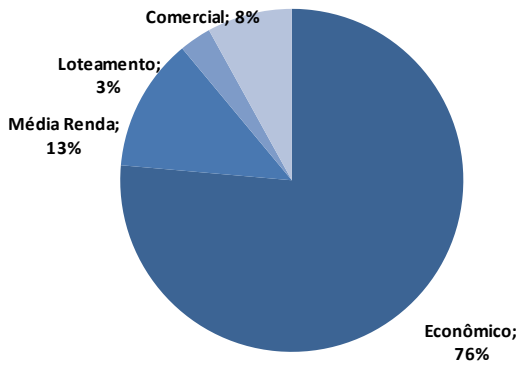
DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

O VGV total lançado nos 9M08 foi da ordem de R\$2,75 bilhões (3T08: R\$993 milhões), cuja parcela PDG Realty deste total atingiu R\$1,87 bilhão (3T08: R\$704 milhões), distribuídos em 62 projetos (3T08: 23 projetos).

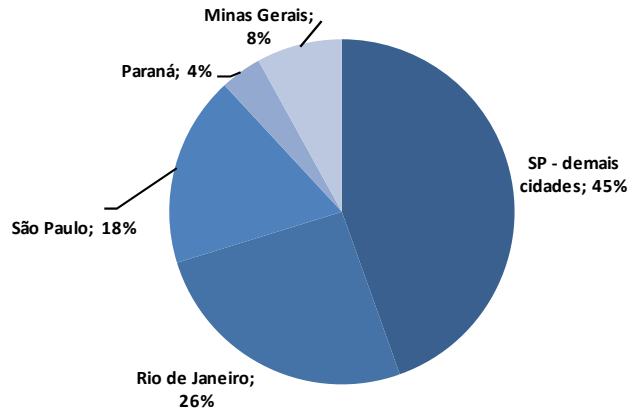




Segmentação VGV pro rata 3T08



Distribuição Geográfica VGV pro rata 3T08



Abaixo podemos visualizar alguns dos projetos lançados com diferentes parceiros que foram destaques no 3T08:



ESTRELAS

Parceiro	CHL
Localização	Rio de Janeiro/ RJ
Lançamento	Setembro/2008
VGV total	R\$ 202 mm
Unidades	800
% vendas	67%



QUINTA DO GOLFE

Partner	Cipasa
Location	São José do Rio Preto/SP
Launch	September/2008
Total PSV	R\$ 132 mln
Units	591
% sales	100%



RESIDENCIAL RAVENNA

Parceiro	GOLDFARB
Localização	São Paulo / SP
Lançamento	Agosto/2008
VGV total	R\$ 34 mm
Unidades	228
% vendas	55%

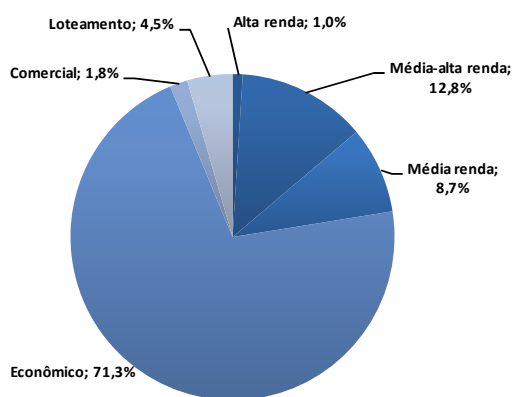
LANDBANK

Atualmente, o landbank *pro rata* PDG Realty alcança R\$7,4 bilhões (distribuídos em 303 projetos), representando um crescimento de 54% em relação ao landbank do 3T07 e uma redução de 13% quando comparado ao 2Q08 (R\$8,5bi). Esta redução é fruto de uma política conservadora de exposição de caixa, sendo que, abrimos mão de exercer algumas opções de compra de terrenos que resultariam em desembolsos de caixa.

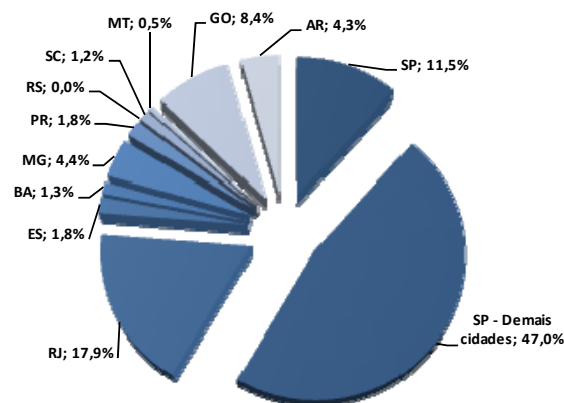
Ressaltamos que continuamos a apresentar um nível confortável de landbank, nos garantindo entre 2 e 3 anos de lançamentos futuros e que o mercado apresenta hoje melhores condições para os compradores de terreno.

O valor de VGV médio por projeto do landbank está em R\$55,7 milhões (e o valor *pro rata* PDG Realty em R\$24,5 milhões).

Segmentação Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty

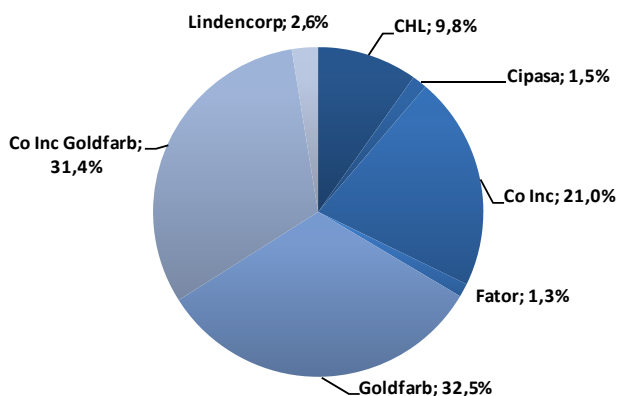


Distribuição Geográfica Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty

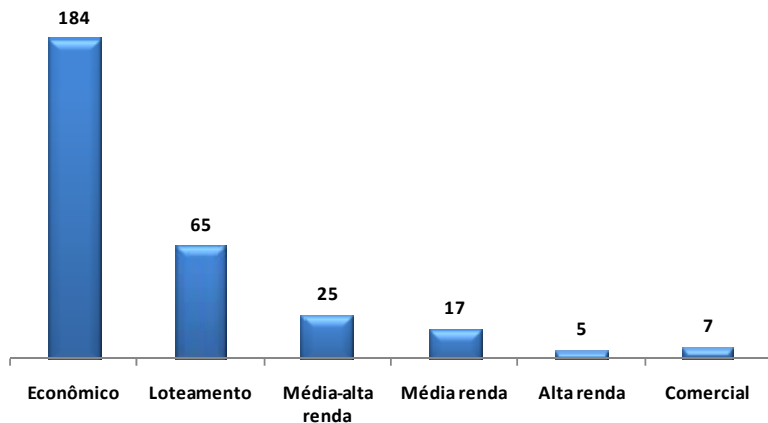




Distribuição de Parceiros Landbank VGV Pro Rata PDG Realty

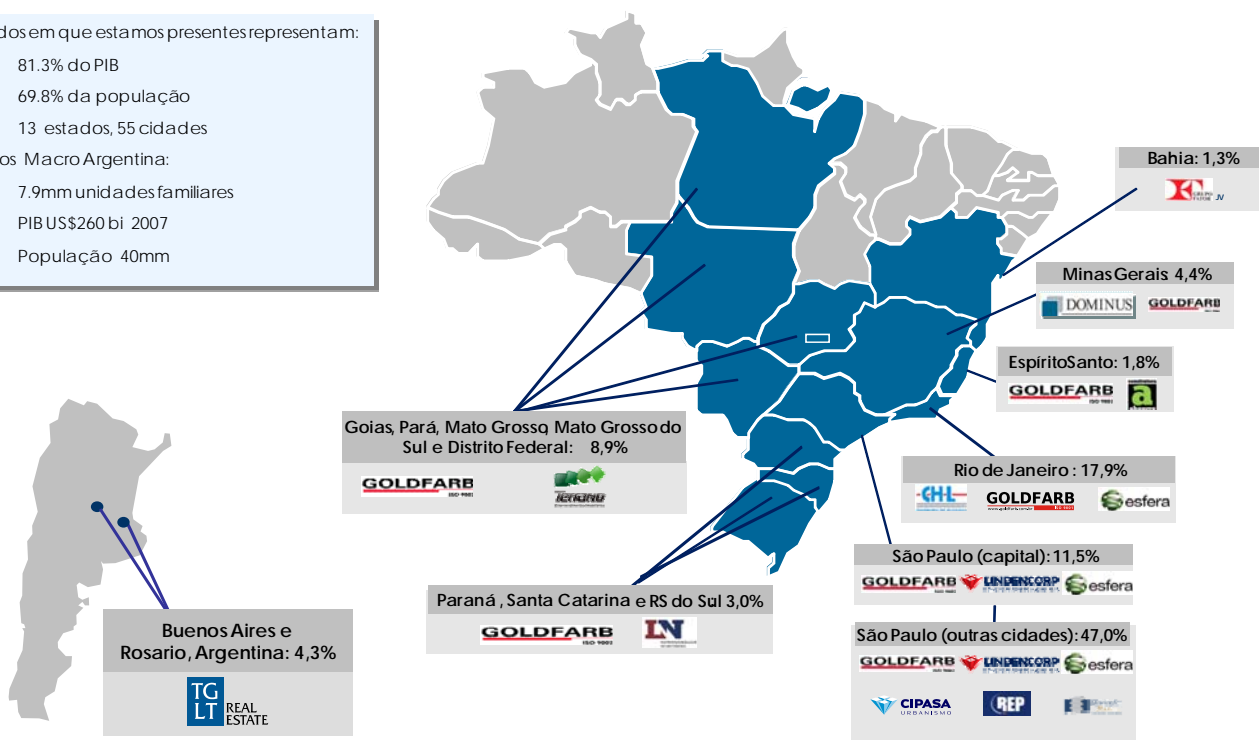


Landbank - Número de Projetos por Segmento



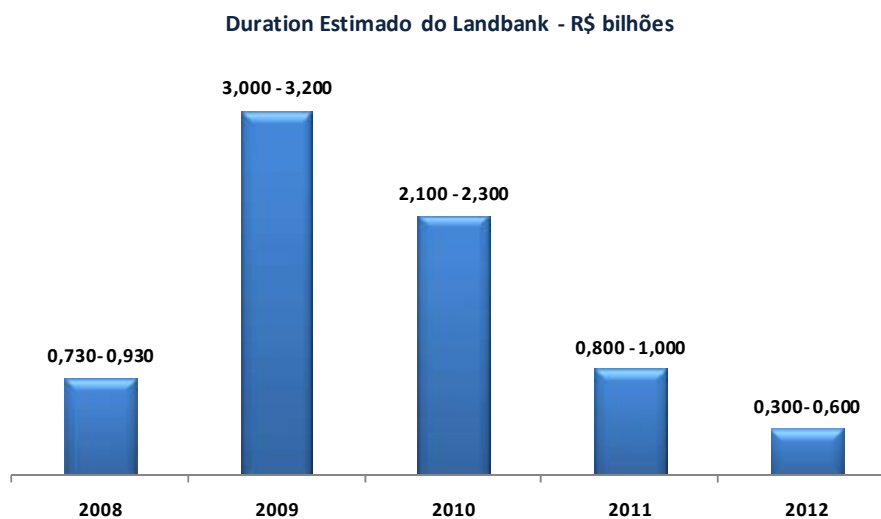
A presença geográfica do landbank da PDG Realty abrange hoje 13 estados e 55 cidades, além da Argentina, conforme o gráfico abaixo (distribuição do VGV pro rata no Landbank PDG Realty):

- Estados em que estamos presentes representam:
 - 81.3% do PIB
 - 69.8% da população
 - 13 estados, 55 cidades
- Dados Macro Argentina:
 - 7.9mm unidades familiares
 - PIB US\$260 bi 2007
 - População 40mm





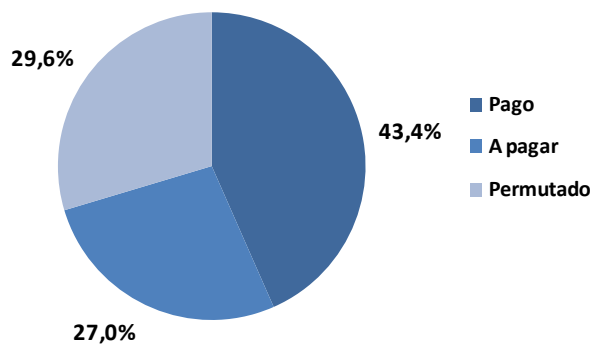
Abaixo podemos analisar a estimativa de distribuição do VGV *pro rata* no landbank da PDG Realty ano a ano:



Abertura do Status de Pagamento do Landbank:

Destacamos que 43% do landbank se encontra pago e que aproximadamente 30% foi negociado em permuta. Recentemente percebemos uma redução na competição por novos terrenos o que nos permite uma melhor negociação em termos de prazo e formas de pagamento.

Status do Pagamento do Landbank

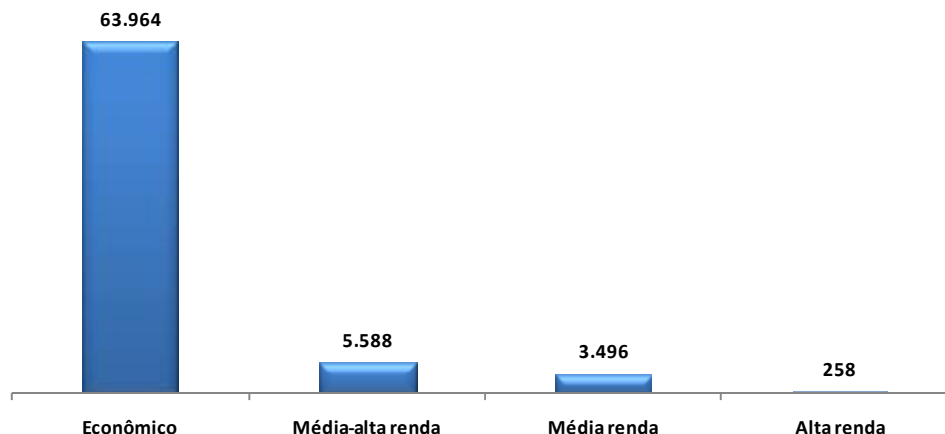




Abertura do Landbank por fonte de financiamento:

O landbank residencial (excluindo loteamentos e unidades comerciais) da PDG Realty totaliza 73 mil unidades, com 64 mil unidades no segmento econômico:

Landbank - Número de Unidades por Segmento

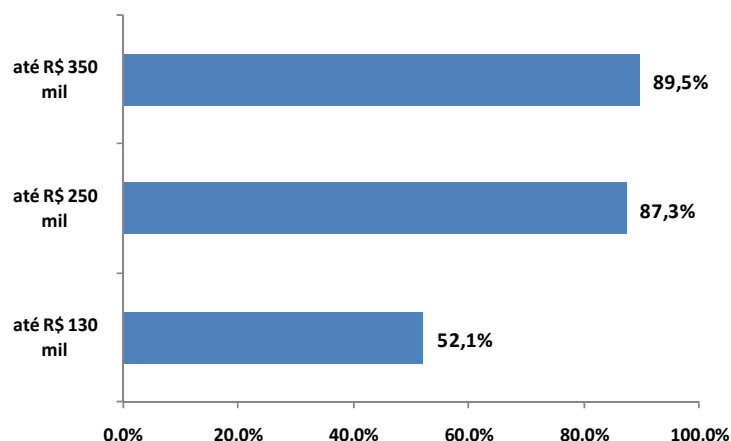


Deste landbank residencial, aproximadamente 90% das unidades se enquadram ao financiamento via SFH (preço abaixo de R\$350 mil).

Destacamos também que 52,1% estão elegíveis ao financiamento através do Crédito Associativo da Caixa Econômica Federal (preço abaixo de R\$130 mil).

No gráfico a seguir podemos visualizar a quebra das unidades residenciais no landbank da PDG Realty (excluindo unidades comerciais e loteamentos).

Landbank - Abertura das Unidades Residenciais por Faixa de Preço



	Nº unidades	%
até R\$ 130 mil	38.226	52,1%
até R\$ 250 mil	63.964	87,3%
até R\$ 350 mil	65.631	89,5%



EVENTOS RECENTES

Programa de Recompra de Ações:

Em 21 de Outubro iniciamos o programa de recompra de ações. Referido programa possui prazo de até 365 dias e é limitado a 8.142.064 ações ordinárias, correspondentes a 10% das ações em circulação. As operações de aquisição serão realizadas com a intermediação da UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Primeiro lançamento da Joint Venture com a Dominus Engenharia



No mês de Setembro celebramos o primeiro lançamento da joint venture da PDG Realty com a Dominus Engenharia em Belo Horizonte. O empreendimento Alameda da Serra, voltado para o segmento comercial, tem VGV total de R\$70,6 milhões (R\$56,5 milhões *pro rata* PDG Realty) e teve 36% das suas 50 unidades vendidas em apenas uma semana após o lançamento.

Programa Patrocinado de Depositary Receipts Nível 1:

Em Outubro de 2008 apresentamos a CVM pedido de registro do Programa Patrocinado de Depositary Receipts Nível 1 da Companhia para negociação no mercado de balcão americano de títulos lastreados em ações ordinárias de emissão da Companhia.

Para esse fim, a Citibank DTVM S.A. será a instituição custodiante das ações ordinárias de emissão da Companhia no Brasil que lastrearão os certificados de ações (depository shares) respectivos, e o Citibank, N.A. será a instituição depositária nos Estados Unidos da América, responsável pela emissão dos respectivos certificados, à razão de 1 (uma) Depositary Share para cada 2 (duas) ações ordinárias.

Esclarecemos que o registro do programa não representa emissão de novas ações ou oferta pública de ações já existentes.

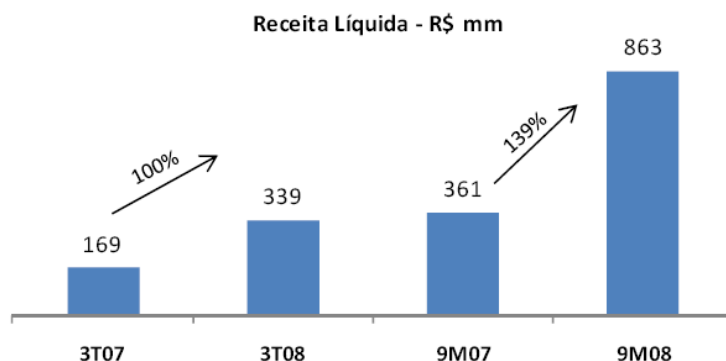


DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Receita Líquida

A receita líquida no 3T08 foi de R\$338,6 milhões, contra R\$169,1 milhões no 3T07, representando uma variação de 100%.

Nos primeiros nove meses de 2008 a Receita Líquida acumula R\$862,8 milhões, representando um aumento de 139% em relação ao mesmo período do ano passado.



Abaixo apresentamos a abertura de nossa receita líquida por ano de lançamento dos projetos e por faixa de renda:

Ano	Receita Líquida	Segmento	Receita Líquida
2004	1,6%	Econômico	63,8%
2005	9,9%	Média	15,0%
2006	21,1%	Média-alta renda	12,7%
2007	39,4%	Alta-renda	1,2%
2008	28,1%	Comercial	7,4%
Total	100,0%	Total	100,0%

Custo das Unidades Vendidas

O custo das unidades vendidas passou de R\$108,9 milhões no 3T07, para R\$200,6 milhões no 3T08, um aumento de 84%.

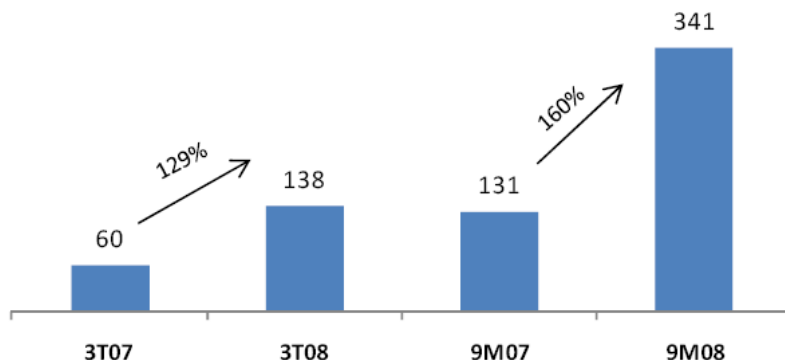
Lucro Bruto

Nosso lucro bruto alcançou R\$138,0 milhões no trimestre, um crescimento de 129% quando comparado ao mesmo período de 2007. A margem bruta cresceu no 3T08 quando comparada ao 3T07, atingindo 40,8%, contra 35,6%.

O lucro bruto acumulado do semestre atingiu R\$341,3 milhões, com 39,6% de margem bruta, representando um crescimento de 160% em relação aos 9M07.



Lucro Bruto - R\$ mm



A variação desta linha decorre principalmente do crescimento orgânico das operações de Goldfarb e CHL durante o ano de 2007 e 9M08 e ainda da expansão de margem bruta que obtivemos (36,3% nos 9M07 contra 39,6% nos 9M08).

Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas

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

PDG Realty	3T08	2T08	3T07	9M08	9M07
Despesas com vendas (R\$ mm)	21,8	26,6	4,3	63,2	13,3
Despesas com G&A (R\$ mm)	20,9	22,2	14,8	61,4	27,2
Despesas com vendas + G&A	42,7	48,8	19,0	124,6	40,4
Despesas com vendas / lançamentos	2,7%	3,9%	1,1%	2,9%	1,7%
Despesas com G&A / lançamentos	2,6%	3,2%	3,8%	2,8%	3,6%
Despesas com vendas + G&A / lançamentos	5,3%	7,1%	4,9%	5,7%	5,3%
Despesas com vendas / vendas contratadas	4,2%	4,7%	1,3%	3,9%	2,1%
Despesas com G&A / vendas contratadas	4,0%	4,0%	4,4%	3,8%	4,2%
Despesas com vendas + G&A / vendas contratada	8,2%	8,7%	5,6%	7,6%	6,3%
Despesas com vendas / receita bruta	6,2%	8,5%	2,4%	7,1%	3,6%
Despesas com G&A / receita bruta	6,0%	7,1%	8,4%	6,9%	7,4%
Despesas com vendas + G&A / receita bruta	12,2%	15,7%	10,9%	14,0%	11,0%

Nota: Para este quadro utilizamos os saldos de VGV lançado e vendas contratadas conforme o critério utilizado para consolidação contábil (conforme pagina 20 deste release).

Resultado Financeiro

No 3T08 nosso resultado financeiro totaliza R\$3,7 milhões contra um resultado financeiro negativo de R\$ 4,8 milhões em 3T07.

Nos primeiros nove meses de 2008, o resultado financeiro totaliza R\$8,8 milhões contra um resultado financeiro negativo de R\$18,0 milhões nos 9M07.

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

	3T08	3T07	9M08	9M07
Receitas financeiras	56.319	12.205	93.298	27.901
Despesas Financeiras	(52.631)	(17.011)	(84.489)	(45.918)
Total	3.688	(4.806)	8.809	(18.017)



Lucro Líquido e Lucro Líquido Ajustado

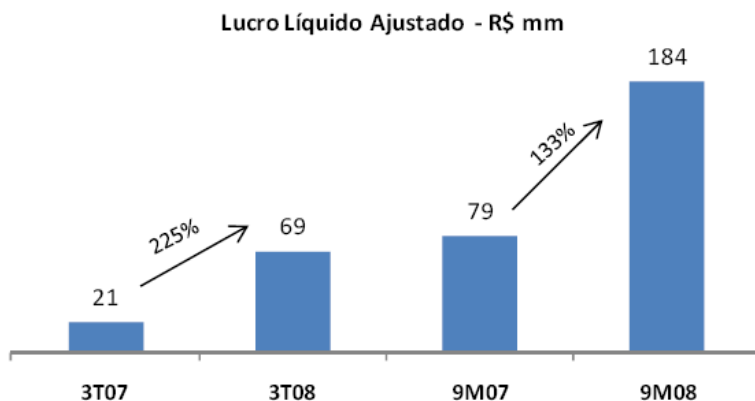
O nosso lucro líquido passou de R\$19,8 milhões no 3T07 para R\$63,1 milhões no 3T08, um aumento de 219%. A margem líquida do 3T08 atingiu 18,6%.

O lucro líquido ajustado passou de R\$21,3 milhões no 3T07 para R\$69,2 milhões no 3T08, um aumento de 225%. A margem líquida ajustada do 3T08 atingiu 20,4%.

Nos 9M08, o lucro líquido atingiu R\$166,2 milhões, com 19,3% de margem.

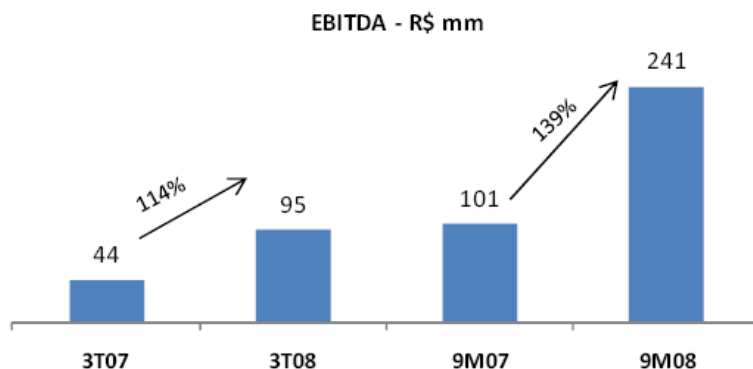
Lucro Líquido Ajustado

	3T08	3T07	9M08	9M07
Lucro líquido do exercício	63.111	19.806	166.181	46.364
(+) Despesas não recorrentes + amortização & depreciação	6.038	1.466	17.610	32.510
Lucro líquido ajustado do período	69.149	21.272	183.791	78.874
Margem líquida ajustada	20,4%	12,6%	21,3%	21,8%



EBITDA

O EBITDA do 3T08 alcançou R\$94,6 milhões com 27,9% de margem, um crescimento de 114% em relação ao 3T07, que foi de R\$44,2 milhões. Nos primeiros nove meses de 2008, o EBITDA acumula R\$ 240,8 milhões com 27,9% de margem.



Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)



Resultado de Exercícios Futuros (I	3T08	3T07	2T08
Receita de vendas a apropriar	1.484,76	599,53	1.207,1
Custo de vendas a apropriar	(912,41)	(350,69)	(744,3)
Total	572,35	248,84	462,81
<i>Margem REF</i>	<i>38,5%</i>	<i>41,5%</i>	<i>38,3%</i>

Balanço Patrimonial

Disponibilidades e Aplicações financeiras

No 3T08, apresentamos um caixa consolidado de R\$341,4 milhões contra um caixa de R\$390,6 milhões no 3T07, representando uma redução de 12%.

Estoque de imóveis a comercializar

O Estoque de imóveis a comercializar totalizava R\$1.103,2 milhões no 3T08 apresentando uma variação de 110% quando comparado ao 3T07.

Abertura do estoque (R\$ mil):

	3T08	3T07
Imóveis em construção	260.195	92.105
Imóveis concluídos	36.580	42.476
Terrenos para futuras incorporações	806.392	391.547
Total	1.103.167	526.128

Contas a Receber

O contas a receber passou de R\$437,6 milhões no 3T07 para R\$1.099,1 milhões no 3T08, apresentando um aumento de 152%. Esta variação deve-se ao crescimento de nossas vendas e ao significativo aumento de empreendimentos lançados.

Abertura dos recebíveis (R\$ mil):

	3T08	3T07
Contas a receber	1.099.048	437.632
Receita REF	1.484.762	599.529
Total	2.583.810	1.037.161



Endividamento

Abaixo demonstramos o perfil do endividamento da empresa ao final do 3T08 (em R\$mil).

SFH	
Saldo atual:	219.553
Indexador:	TR
Juros médios ao ano:	10,84%
Credor:	Diversos
Duration:	14 meses
Coupon:	Mensal
Principal nos vencimentos	

Debêntures	
Saldo atual:	258.489
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	0,90%
Banco Coordenador:	Bradesco BBI
Duration:	52 meses
Coupon:	Semestral (jan/jul)
Principal em 4 parcelas anuais a partir de jul/11	

Consolidado por Credor	
Total endividamento:	741.677
Debenturistas	34,85%
Unibanco	10,77%
Votorantim	10,23%
Bradesco	9,75%
Outros	34,40%
Duration:	33 meses

Parcerias em Projetos	
Saldo atual:	9.033
Indexador:	IGPM / INCC
Juros ao ano:	12,00%
Credor:	Parceiros
Duration:	34 meses

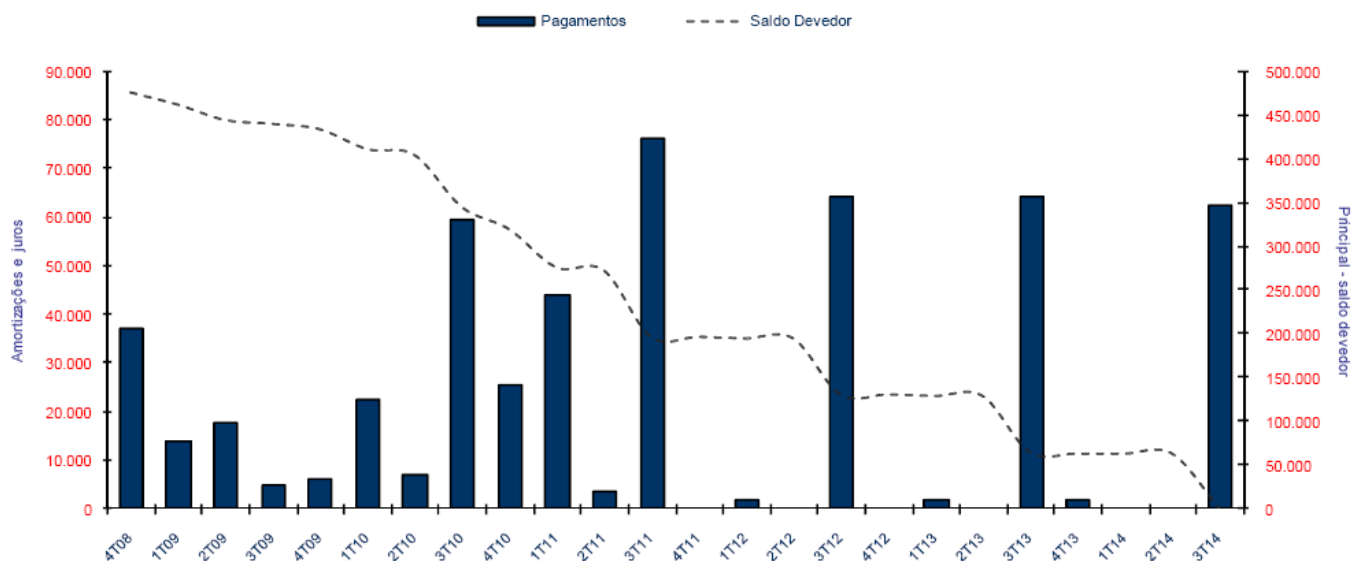
Capital de Giro	
Saldo atual:	254.601
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	1,85%
Credor:	Diversos
Duration:	36 meses

Consolidado por Índice	
Total endividamento:	741.677
% do CDI	69,18%
TR	29,60%
IGPM / INCC	1,22%
Duration:	30 meses

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

Ressaltamos o baixo volume de pagamentos de curto prazo, ajustado ao nosso fluxo de caixa consolidado, demonstrando posição confortável em relação às dívidas atuais.

Dívida (exclui SFH e parcerias em projetos - já contemplados no fluxo das SPE's) - cronograma pós 3T08 e saldo (R\$mil)



Liquidez	
Disponibilidade e aplicações	341.421
Endividamento	(741.676)
Caixa Líquido	(400.255)
Patrimônio líquido	1.520.511
Dívida / PL	48,8%
Dívida Líquida / PL	26,3%



Abertura do Endividamento:

Tomadora	Encargos	Saldo devedor Total 30.09.08	Pró Rata PDG Contábil	Saldo Devedor Pró Rata Contábil PDG	Credor	Valor Total da Garantia	Valor da Garantia PDG
América Piqueri Incorporadora S.A.	TR + 12,5% a.a.	3.722	40,0%	1.489	Bradesco	46.000	18.400
Giardino Desenvolvimento Imobiliário S.A.	TR + 12,0% a.a.	27.702	0,0%	-	Bradesco	33.100	16.550
Bento Lisboa 106-A Empreendimento Imobiliário S.A.	TR + 12,0% a.a.	35.443	100,0%	35.443	Unibanco	57.200	22.880
Bento Lisboa 106-B Empreendimento Imobiliário S.A.	TR + 12,0% a.a.	18.597	100,0%	18.597	Bradesco	53.400	21.360
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	TR + 10,5% a.a.	95.046	100,0%	95.046	Diversos	129.114	129.114
CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A.	TR + 11,4% a.a.	14.012	100,0%	14.012	Bradesco	14.012	14.012
Nova Agua Rasa Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	TR + 11,0% a.a.	8.678	50,0%	4.339	HSBC	13.610	9.527
Nova Tatuapé Negócios Imobiliários SPE Ltda.	TR + 11,5% a.a.	9.402	50,0%	4.701	HSBC	11.260	7.882
Finlândia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	TR + 11,0% a.a.	5.442	50,0%	2.721	Unibanco	7.000	3.500
Gold Madri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	TR + 10,5% a.a.	1.990	50,0%	995	ABN Amro	5.000	2.500
Austria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	TR + 10,5% a.a.	7.477	50,0%	3.739	ABN Amro	20.860	10.430
Gold São Paulo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	TR + 9,0% a.a.	6.998	50,0%	3.499	ABN Amro	14.050	7.025
São João Climaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	TR + 8,3% a.a.	4.420	50,0%	2.210	Caixa	14.782	7.391
Serra Bella Empreendimento Imobiliário S.A.	TR + 8,3% a.a.	2.600	70,0%	1.820	Caixa	11.472	4.015
Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	TR + 9,0% a.a.	5.754	50,0%	2.877	ABN Amro	19.000	9.500
Kirmayr Negócios Imobiliários SPE Ltda	TR + 10,5% a.a.	1.122	50,0%	561	Bradesco	6.646	3.323
Alves Pedrosos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	TR + 8,3% a.a.	2.858	50,0%	1.429	Caixa	5.434	2.717
Prunus Empreendimentos S.A.	TR + 10,0% a.a.	11.203	42,5%	4.761	ABN Amro	29.715	12.629
Sky Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 10,5% a.a.	3.946	50,0%	1.973	Santander	9.320	4.660
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 10,0% a.a.	21.364	50,0%	10.682	ABN Amro	30.000	15.000
Eco Life Vila Leopoldina Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 10,5% a.a.	6.801	80,0%	5.441	ABN Amro	11.000	8.800
Amazon Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 10,5% a.a.	2.276	50,0%	1.138	Santander	13.590	6.795
Eco Life Parque Prado Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 10,5% a.a.	2.600	80,0%	2.080	ABN Amro	9.250	7.400
Total - SFH	TR + 10,8% a.a.	299.454		219.553		564.815	345.410
Holanda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	CDI + 1,5% a.a.	5.133	50,0%	2.567	Matone	12.000	6.000
Gold Sidney Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	CDI + 1,5% a.a.	6.510	50,0%	3.255	Matone	28.000	14.000
Gold Marília Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	CDI + 1,5% a.a.	24.158	50,0%	12.079	Votorantim	75.000	37.500
Gold Minas Gerais Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	CDI + 1,9% a.a.	3.620	50,0%	1.810	Votorantim	3.000	1.500
Gold Escócia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	CDI + 1,9% a.a.	4.138	50,0%	2.069	Votorantim	11.610	5.805
Gold Uberaba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	CDI + 1,9% a.a.	4.655	50,0%	2.327	Votorantim	28.880	14.440
Gold Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	CDI + 1,9% a.a.	1.036	50,0%	518	Votorantim	1.000	500
Gold Canada Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	CDI + 1,9% a.a.	1.034	50,0%	517	Votorantim	1.000	500
REP DI	CDI + 0,5% a.m.	1.108	25,0%	277	Banif	3.000	250
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	CDI + 0,9% a.a.	30.185	100,0%	30.185	Diversos	-	-
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	CDI + 3,7% a.a.	14.735	100,0%	14.735	ABC Brasil	-	-
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	CDI + 1,9% a.a.	44.480	100,0%	44.480	Votorantim	50.000	50.000
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	CDI + 2,0% a.a.	12.362	100,0%	12.362	Brascan	20.000	20.000
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	CDI + 2,0% a.a.	30.346	100,0%	30.346	Safra	30.000	30.000
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	INCC + 12,0% a.a.	3.965	100,0%	3.965	Parceiros	-	-
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	IGPM + 12,0% a.a.	5.068	100,0%	5.068	Parceiros	-	-
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	CDI + 1,4% a.a.	34.343	100,0%	34.343	Diversos	33.821	33.821
CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A.	CDI + 1,35% a.a.	10.389	100,0%	10.389	Bradesco	10.000	10.000
CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A.	CDI + 2,0% a.a.	13.158	100,0%	13.158	Safra	15.000	15.000
CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A.	CDI + 2,3% a.a.	39.155	100,0%	39.155	Unibanco	38.000	38.000
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações	CDI + 0,9% a.a.	258.489	100,0%	258.489	-	-	-
Outros	-	28	100,0%	28	-	-	-
Total - Debêntures / Outras Operações		548.098		522.124		360.311	277.316
Total do Endividamento		847.552		741.677		925.126	622.726



Conciliação *Pro rata* PDG Realty com a Consolidação Contábil:

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

✓ **Lançamentos:**

✓ **3T08:**

- *Pro rata*: R\$703,6 milhões
- Padrão Contábil: R\$812,4 milhões

✓ **Vendas Contratadas**

✓ **3T08:**

- *Pro rata*: R\$447,9 milhões
- Padrão Contábil: R\$519,8 milhões

✓ **Landbank:**

✓ **3T08:**

- *Pro rata*: R\$7,4 bilhões
- Padrão Contábil: R\$8,0 bilhões



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
Trimestres findos em 30 de Setembro de 2008 e 2007

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)

	3T08	3T07	Var.
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	350.178	175.262	100%
Outras receitas operacionais	2.211	532	316%
(-) Impostos sobre as vendas	(13.825)	(6.665)	107%
Receita operacional líquida	338.563	169.129	100%
Custo das unidades vendidas	(200.550)	(108.937)	84%
Lucro bruto	138.013	60.192	129%
	40,8%	35,6%	
Receitas (despesas) operacionais:			
Equiv. Patrimonial	(1.194)	2.336	-151%
Comerciais	(21.819)	(4.280)	410%
Gerais e administrativas	(20.897)	(14.767)	42%
Tributárias	(306)	(175)	75%
Financeiras	3.688	(4.806)	-177%
Depreciação e amortização de ágio	(6.038)	(6.261)	-4%
Outras	731	858	-15%
Total receitas (despesas) operacionais	(45.835)	(27.095)	69%
Resultado Operacional	92.178	33.097	179%
Resultado não operacional	31	-	-
Lucro antes do I.R. e C.S.	92.210	33.097	179%
Imposto de renda e contribuição social	(13.310)	(6.655)	100%
Lucro antes da participação dos minoritários	78.900	26.442	198%
Participação dos minoritários	(15.789)	(6.636)	138%
Lucro Líquido do período	63.111	19.806	219%
(+) Despesas não recorrentes + amortização e depreciação	6.038	1.466	312%
Lucro Líquido Ajustado	69.149	21.272	225%

EBITDA

	3T08	3T07	Var.
Lucro antes dos impostos	92.210	33.097	179%
(-/+) Receita / Despesa Financeira	(3.688)	4.806	-177%
(+) Depreciação / Amortização	6.038	6.261	-4%
EBITDA ⁽¹⁾	94.560	44.164	114%
<i>Margem EBITDA ⁽²⁾</i>	27,9%	26,1%	

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
Acumulado de 9 meses findos em 30 de Setembro de 2008 e 2007

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)

	9M08	9M07	Var.
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	889.151	369.026	141%
Outras receitas operacionais	7.873	4.657	69%
(-) Impostos sobre as vendas	(34.253)	(12.385)	177%
Receita operacional líquida	862.770	361.298	139%
Custo das unidades vendidas	(521.424)	(230.182)	127%
Lucro bruto	341.346	131.116	160%
Receitas (despesas) operacionais:			
Equiv. Patrimonial	13.531	1.350	902%
Ganhos de capital em controladas	10.238	(320)	-3303%
Comerciais	(63.232)	(13.329)	374%
Gerais e administrativas	(61.357)	(27.195)	126%
Tributárias	(1.532)	(314)	388%
Financeiras	8.809	(18.017)	-149%
Depreciação e amortização de ágio	(17.610)	(10.009)	76%
Outras	1.774	3.651	-51%
Total receitas (despesas) operacionais	(109.379)	(64.182)	70%
Resultado Operacional	231.967	66.934	247%
Resultado não operacional	71	6.005	-99%
Lucro antes do I.R. e C.S.	232.038	72.939	218%
Imposto de renda e contribuição social	(32.832)	(13.469)	144%
Lucro antes da participação dos minoritários	199.206	59.470	235%
Participação dos minoritários	(33.026)	(13.106)	152%
Lucro Líquido do período	166.181	46.364	258%
(+) Despesas não recorrentes + amortização e depreciação	17.610	32.510	-46%
Lucro Líquido Ajustado	183.791	78.874	133%

EBITDA

	9M08	9M07
Lucro antes dos impostos	232.038	72.939
(-/+) Receita / Despesa Financeira	(8.809)	18.017
(+) Depreciação / Amortização	17.610	10.009
EBITDA ⁽¹⁾	240.839	100.964
<i>Margem EBITDA ⁽²⁾</i>	27,9%	27,9%

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

(2) EBITDA dividido pela receita operacional líquida.



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO
30 de Setembro de 2008 e 2007

ATIVO (R\$ '000)			
	3T08	3T07	Var.
Circulante			
Disponibilidades e aplicações financeiras	341.421	388.312	-12%
Contas a receber	512.561	227.945	125%
Estoques de imóveis a comercializar	712.353	448.480	59%
Despesas a apropriar	77.199	13.689	464%
Adiantamentos a fornecedores	39.082	12.872	204%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	8.593	-	-
Consórcios de sociedades	-	9.936	-
Impostos a recuperar	17.281	-	-
Dividendos a receber	1.327	-	-
Outros	19.337	23.887	-19%
	1.729.154	1.125.121	54%
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Aplicações financeiras	-	2.291	-
Contas a receber	586.488	209.687	180%
Debêntures	60.326	34.261	76%
Estoques de imóveis a comercializar	390.814	77.648	403%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	236	-	-
Consórcios de sociedades	-	9.790	-
Partes relacionadas	86.300	17.996	380%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	24.217	-	-
Despesas a apropriar	345	350	-1%
Outros	12.000	15.702	-24%
	1.160.725	367.725	216%
Permanente			
Ágio	174.996	131.569	33%
Imobilizado	19.953	4.637	330%
Diferido	2.238	4.781	-53%
Outros	106.066	16.647	537%
	303.254	157.634	92%
Total Não circulante	1.463.979	525.359	179%
Total do Ativo	3.193.134	1.650.480	93%
PASSIVO (R\$ '000)			
	3T08	3T07	Var.
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	155.429	124.915	24%
Fornecedores	47.405	20.562	131%
Obrigações por aquisição de imóveis	344.510	139.050	148%
Obrigações fiscais e trabalhistas	23.560	14.645	61%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19.187	6.839	181%
Partes Relacionadas	78.995	4.856	1527%
Adiantamentos de clientes	6.368	5.844	9%
Dividendos a pagar	3.393	872	289%
Consórcios de sociedades	-	2.452	-
Outras obrigações	45.661	17.650	159%
	724.508	337.685	115%
Não circulante			
Exigível de longo prazo			
Empréstimos e financiamentos	327.758	73.776	344%
Debêntures	258.489	257.540	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	113.197	103.053	10%
Obrigações fiscais e trabalhistas	2.112	-	-
Tributos Parcelados	9.482	9.549	-1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	32.596	23.264	40%
Provisão para contingências	6.141	6.802	-10%
Partes Relacionadas	4.721	-	-
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	829	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.471	-	-
Outras obrigações	14.107	39.061	-64%
	777.902	513.045	52%
Participação dos minoritários	170.213	59.219	187%
Patrimônio líquido			
Capital social	1.296.319	691.765	87%
Reserva legal	4.593	1.035	344%
Reserva de capital	1.852	1.852	-
Lucros (prejuízos) acumulados	217.747	45.879	375%
	1.520.511	740.531	105%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.193.134	1.650.480	93%



TELECONFERÊNCIA

12 de Novembro de 2008

Português

10h00 (horário de Brasília)
07h00 (horário de Nova York)
Tel.: (11) 2188-0188
Código: PDG Realty
Replay: (11) 2188-0188
Código Replay: PDG Realty

Inglês

12h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Tel.: +1 (412) 858-4600
Código: PDG Realty
Replay: +1 (412) 317-0088
Código Replay: 424910#

Webcast ao vivo pela Internet:

www.pdgrealty.com.br/ri

CONTATO RI

Michel Wurman

Diretor Financeiro e de RI

João Mallet, CFA

Gerente Financeiro e de RI

Gustavo Janer

Analista Financeiro e de RI

ri@pdgrealty.com.br

Tel.: (0xx21) 3504-3800

Fax: (0xx21) 3504-3849

SOBRE A PDG REALTY S/A

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

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

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

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