



COMENTÁRIOS DE DESEMPENHO DO 1T08

Rio de Janeiro, 13 de Maio de 2008 – A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - PDGR3 - divulga seus resultados do 1º trimestre de 2008 (1T08). 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.

VELOCIDADE DE VENDAS	<ul style="list-style-type: none"> ✓56% DAS UNIDADES LANÇADAS NO 1T08 FORAM VENDIDAS NO TRIMESTRE DE LANÇAMENTO, TOTALIZANDO 2.246 UNIDADES ✓R\$ 467,2 MILHÕES DE VENDAS CONTRATADAS NO 1T08 ✓81% DAS UNIDADES LANÇADAS EM 2007 JÁ FORAM VENDIDAS ATÉ O MOMENTO, TOTALIZANDO 10.366 UNIDADES
DESTAQUES FINANCEIROS	<ul style="list-style-type: none"> ✓RECEITA LÍQUIDA ATINGIU R\$ 220,5 MILHÕES, REPRESENTANDO UM CRESCIMENTO DE 225% EM RELAÇÃO AO 1T07 ✓O EBITDA ATINGIU R\$ 63,8 MILHÕES COM 28,9% DE MARGEM, REPRESENTANDO UM CRESCIMENTO DE 204% EM RELAÇÃO AO 1T07 ✓O LUCRO LÍQUIDO ATINGIU R\$ 51,3 MILHÕES COM 23,2% DE MARGEM, REPRESENTANDO UM CRESCIMENTO DE 169% EM RELAÇÃO AO 1T07
FOCO NO SEGMENTO ECONÔMICO	<ul style="list-style-type: none"> ✓70% DO EBITDA DO 1T08 PROVÉM DO SEGMENTO ECONÔMICO ✓64% DAS UNIDADES VENDIDAS NO 1T08 FORAM DO SEGMENTO ECONÔMICO ✓64 MIL UNIDADES ECONÔMICAS NO LANDBANK
CRESCIMENTO DO LANDBANK	<ul style="list-style-type: none"> ✓LANDBANK ATUAL ATINGE R\$ 7,7 BILHÕES, UM AUMENTO DE 35% EM RELAÇÃO AO 4T07 ✓309 PROJETOS DISTRIBUÍDOS EM 12 ESTADOS E 45 CIDADES ✓69% DO VGV PRO RATA DO LANDBANK ESTÁ CONCENTRADO EM UNIDADES ECONÔMICAS
RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES	<ul style="list-style-type: none"> ✓A EMPRESA JÁ CONTA COM 9 COBERTURAS DE ANALISTAS ✓VENCEDORA DO PRÊMIO IR GLOBAL RANKINGS DE 2008 NA CATEGORIA MID / SMALL CAP

INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

	1T08	1T07	Var (%)
VGV Lançado ⁽¹⁾ – R\$ milhões	964,80	366,54	163%
VGV Lançado PDG Realty – R\$ milhões	573,07	143,98	298%
Empreendimentos Lançados	19	14	36%
Número de Unidades Lançadas ⁽¹⁾	4.006	1.632	145%
Vendas Contratadas – R\$milhões ⁽¹⁾	894,30	217,96	310%
Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões	467,16	78,43	496%
Número de Unidades Vendidas ⁽¹⁾	3.864	859	350%
Área Privativa Lançada TOTAL (m ²) ^{(1) (2)}	289.709	115.944	150%
Área Média (m ²) ⁽²⁾	72	73	
Preço Médio (R\$/m ²) ⁽²⁾	3,330	3,080	
Receita Líquida - R\$ milhões	220,55	67,95	225%
Lucro Bruto - R\$ milhões	86,90	25,60	239%
Margem Bruta - %	39,4%	37,7%	
EBITDA - R\$ milhões ⁽³⁾	63,80	21,01	204%
Margem EBITDA - %	28,9%	30,9%	
Lucro Líquido Ajustado - R\$ milhões	51,27	19,06	169%
Margem Líquida Ajustada - %	23,2%	28,1%	
Lucro por Ação (R\$)	0,351	0,162	

(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.

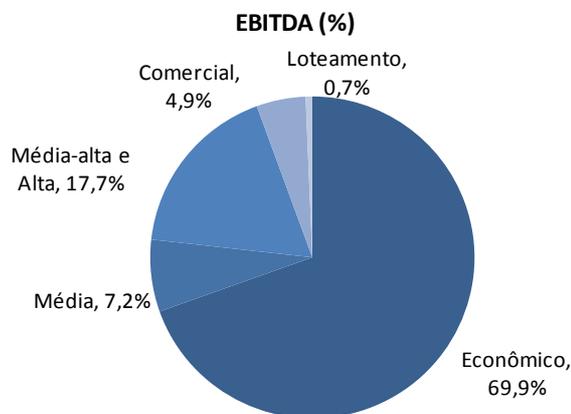
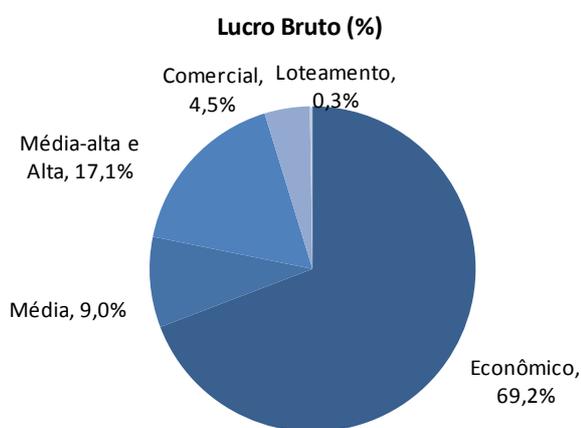
(3) O EBITDA é utilizado como uma medida de desempenho pela nossa administração. Nosso EBITDA foi calculado de acordo com o Ofício Circular CVM 1/2005, que determina que o EBITDA pode ser definido como lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, 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.



PDG REALTY – VISÃO GERAL 1T08

Abaixo podemos analisar as quebras por segmento dos principais indicadores operacionais e financeiros do 1T08:

Segmento	Landbank VGV pro rata (%)	Lançamentos VGV pro rata (%)	Vendas VGV pro rata (%)	Receita Líquida (%)	Lucro Bruto (%)	EBITDA (%)
Econômico	68,9%	57,7%	56,0%	68,0%	69,2%	69,6%
Média	12,1%	5,5%	11,1%	11,0%	9,0%	7,2%
Média-alta e Alta	9,3%	13,9%	12,2%	15,5%	17,1%	17,7%
Comercial	1,2%	22,9%	20,5%	5,2%	4,5%	4,9%
Loteamento	8,6%	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



DESEMPENHO OPERACIONAL 1T08

Vendas

O total de vendas contratadas no 1T08 foi de R\$894 milhões, sendo R\$467 milhões a participação *pro rata* da PDG Realty.



A tabela abaixo detalha os projetos lançados no 1T08. Podemos perceber que das unidades lançadas, 56% já foram vendidas no trimestre de lançamento:

Projeto	VG V (R\$ MM)	% Total PDG	VG V Pro-rata PDG (R\$ MM)	Unidades	Unidades Vendidas	Unidades Vendidas (%)	Segmento
São Paulo - Capital							
1 Villagio di Padova	10,6	80,00%	8,5	117	115	98%	Econômico
2 Residencial Firenze	20,8	90,00%	18,7	212	193	91%	Econômico
3 Alta Vista	33,8	40,00%	13,5	216	72	33%	Econômico
4 Residencial Veneza	37,1	90,00%	33,4	234	40	17%	Econômico
5 Raízes	31,4	15,90%	5,0	60	38	63%	Média-alta Renda
6 Eco Life Jaguaré	26,7	80,00%	21,3	90	72	80%	Média Renda
São Paulo - Demais cidades							
1 Spazio Bonfiglioli	41,6	90,00%	37,4	258	254	98%	Econômico
2 Summer Dream	25,3	90,00%	22,8	128	66	52%	Econômico
3 Bem Viver	14,1	80,00%	11,3	176	75	43%	Econômico
4 La Vie Club Residence	44,8	90,00%	40,3	294	49	17%	Econômico
5 Felicity	46,5	90,00%	41,9	318	55	17%	Econômico
Rio de Janeiro							
1 Attività Residencial	27,1	80,00%	21,7	192	94	49%	Econômico
2 Charitas Best	28,9	35,00%	10,1	78	65	83%	Média Renda
3 Magnifique	64,0	70,00%	44,8	96	77	80%	Média-alta Renda
4 O2	311,0	29,40%	91,4	698	698	100%	Comercial
O2 (bloco PDG Realty)	40,0	100,00%	40,0	28	4	14%	Comercial
5 Eco Life Recreio	49,4	75,00%	37,1	192	65	34%	Econômico
6 Rota do Sol	35,2	80,00%	28,1	299	71	24%	Econômico
Espírito Santo							
1 Solar das Ilhas (3º fase)	27,0	59,40%	16,0	259	128	49%	Econômico
Paraná							
1 Grand Garden	49,5	60,00%	29,7	61	15	25%	Média-alta Renda
19 Total	964,8		573,1	4.006	2.246	56%	

Abaixo podemos visualizar alguns dos projetos lançados com diferentes parceiros que foram destaques no 1T08:

O2



Parceiro	CHL
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Lançamento	Março/2008
VG V total	R\$ 311 mm
Unidades	698
% vendas	100%

Spazio Bonfiglioli



Parceiro	Goldfarb
Localização	Jundiaí/SP
Lançamento	Janeiro/2008
VG V total	R\$ 41,6 mm
Unidades	258
% vendas	98%

Charitas Best



Parceiro	CHL
Localização	Niterói/RJ
Lançamento	Fevereiro/2008
VG V total	R\$ 28,9 mm
Unidades	78
% vendas	83%

Grand Garden



Parceiro	LN
Localização	Curitiba/PR
Lançamento	Março/2008
VG V total	R\$ 49,5 mm
Unidades	61
% vendas	25%



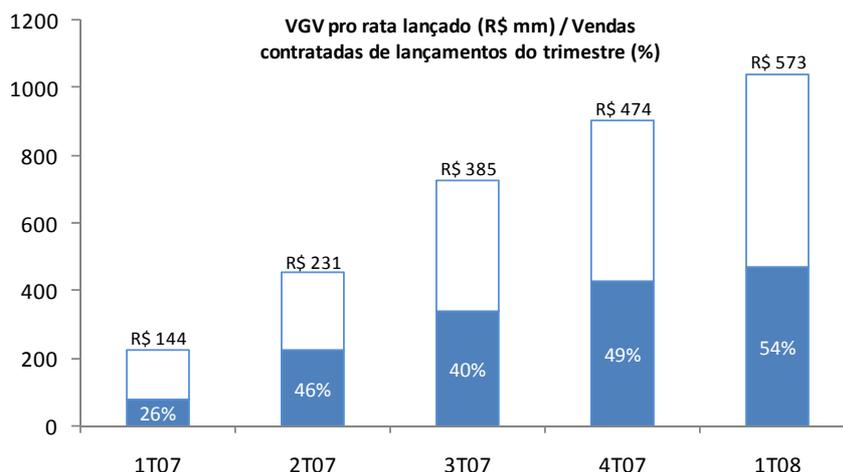
Nas tabelas abaixo são apresentadas as velocidades de vendas em dias corridos e a quantidade de semanas necessárias para atingir determinado % de vendas de cada um dos lançamentos do 1T08 apresentados por ordem cronológica de lançamento:

Projeto	Parceiro	Mês Lançamento	Tipo	Total Vendido	% de Vendas a cada período (acumulado)		
					30 dias	60 dias	90 dias
Spazio Bonfiglioli	Goldfarb	Janeiro	Econômico	98,45%	59,30%	81,01%	98,45%
Villagio di Padova	Goldfarb	Janeiro	Econômico	98,29%	54,70%	98,29%	98,29%
Summer Dream	Goldfarb	Janeiro	Econômico	51,56%	34,38%	46,09%	51,56%
Solar das Ilhas (3º fase)	Goldfarb	Fevereiro	Econômico	49,42%	20,85%	36,29%	49,42%
Residencial Firenze	Goldfarb	Fevereiro	Econômico	91,04%	57,55%	76,42%	91,04%
Charitas Best	CHL	Fevereiro	Média Renda	83,33%	70,51%	83,33%	83,33%
Eco Life Recreio	Esfera	Março	Econômico	33,85%	33,85%	33,85%	33,85%
Eco Life Jaguaré	Esfera	Março	Média Renda	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Attività Residencial	Goldfarb	Março	Econômico	48,96%	30,73%	48,44%	48,96%
Bem Viver	Goldfarb	Março	Econômico	42,61%	31,25%	42,61%	42,61%
Magnifique	CHL	Março	Média-alta renda	80,21%	79,17%	80,21%	80,21%
O2	CHL	Março	Comercial	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
O2 (bloco PDG Realty)	CHL	Março	Comercial	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Raizes	Lindencorp	Março	Média-alta renda	63,33%	63,33%	63,33%	63,33%
La Vie Club Residence	Goldfarb	Março	Econômico	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%
Felicity	Goldfarb	Março	Econômico	17,30%	17,30%	17,30%	17,30%
Grand Garden	LN	Março	Média-alta renda	24,59%	24,59%	24,59%	24,59%
Rota do Sol	Goldfarb	Março	Econômico	23,75%	23,75%	23,75%	23,75%
Alta Vista	Goldfarb	Março	Econômico	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%
Residencial Veneza	Goldfarb	Março	Econômico	17,09%	17,09%	17,09%	17,09%

Projeto	Parceiro	Mês Lançamento	Tipo	Total Vendido	Semanas para atingir % de Vendas		
					30%	50%	80%
Spazio Bonfiglioli	Goldfarb	Janeiro	Econômico	98,45%	1 Semana	3 Semanas	7 Semanas
Villagio di Padova	Goldfarb	Janeiro	Econômico	98,29%	2 Semanas	4 Semanas	6 Semanas
Summer Dream	Goldfarb	Janeiro	Econômico	51,56%	2 Semanas	8 Semanas	n/a
Solar das Ilhas (3º fase)	Goldfarb	Fevereiro	Econômico	49,42%	5 Semanas	n/a	n/a
Residencial Firenze	Goldfarb	Fevereiro	Econômico	91,04%	2 Semanas	3 Semanas	8 Semanas
Charitas Best	CHL	Fevereiro	Média Renda	83,33%	1 Semana	2 Semanas	5 Semanas
Eco Life Recreio	Esfera	Março	Econômico	33,85%	3 Semanas	n/a	n/a
Eco Life Jaguaré	Esfera	Março	Média Renda	80,00%	1 Semana	1 Semana	4 Semanas
Attività Residencial	Goldfarb	Março	Econômico	48,96%	4 Semanas	n/a	n/a
Bem Viver	Goldfarb	Março	Econômico	42,61%	2 Semanas	n/a	n/a
Magnifique	CHL	Março	Média-alta renda	80,21%	1 Semana	1 Semana	2 Semanas
O2	CHL	Março	Comercial	100,00%	1 Semana	1 Semana	1 Semana
O2 (bloco PDG Realty)	CHL	Março	Comercial	14,00%	n/a	n/a	n/a
Raizes	Lindencorp	Março	Média-alta renda	63,33%	1 Semana	1 Semana	n/a
La Vie Club Residence	Goldfarb	Março	Econômico	16,67%	n/a	n/a	n/a
Felicity	Goldfarb	Março	Econômico	17,30%	n/a	n/a	n/a
Grand Garden	LN	Março	Média-alta renda	24,59%	n/a	n/a	n/a
Rota do Sol	Goldfarb	Março	Econômico	23,75%	n/a	n/a	n/a
Alta Vista	Goldfarb	Março	Econômico	33,33%	1 Semana	n/a	n/a
Residencial Veneza	Goldfarb	Março	Econômico	17,09%	n/a	n/a	n/a



O gráfico abaixo demonstra a evolução da velocidade de vendas dos projetos lançados alcançada dentro do trimestre de lançamento. Podemos perceber que, mesmo com o volume de VGV lançado aumentando significativamente, conseguimos também aumentar a velocidade de vendas dos lançamentos.



A tabela abaixo demonstra o histórico de lançamentos da PDG Realty com suas respectivas posições de venda. Podemos perceber que 81% de todas as unidades lançadas até hoje já foram vendidas.

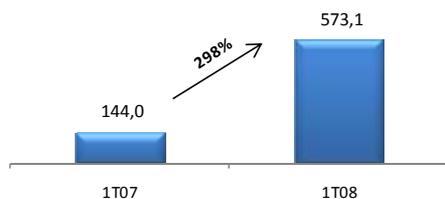
	Empreendimentos Lançados	Unidades Lançadas	Unidades Vendidas	% de Venda	Unidades em Estoque	VGV vendido no 1º Tri 2008 - PDG Realty	Estoque VGV PDG Realty
Ano 2003	3	296	293	99%	3	0	0
3º Tri	1	188	188	100%	-	0	0
4º Tri	2	108	105	97%	3	0	0
Ano 2004	5	882	852	97%	30	1	11
1º Tri	-	-	-	0%	-	0	0
2º Tri	1	69	50	72%	19	0	7
3º Tri	2	176	169	96%	7	(0)	2
4º Tri	2	637	633	99%	4	1	3
Ano 2005	9	2.731	2.585	95%	146	5	15
1º Tri	1	26	24	92%	2	0	1
2º Tri	3	649	576	89%	73	0	6
3º Tri	1	54	54	100%	-	0	-
4º Tri	4	2.002	1.931	96%	71	4	8
Ano 2006	28	4.176	3.932	94%	244	12	133
1º Tri	4	1.032	1.030	100%	2	1	0
2º Tri	2	418	417	100%	1	0	0
3º Tri	6	489	457	93%	32	1	110
4º Tri	16	2.237	2.028	91%	209	10	23
Ano 2007	73	12.860	10.366	81%	2.494	140	263
1º Tri	14	1.632	1.380	85%	252	8	28
2º Tri	21	2.641	2.175	82%	466	15	35
3º Tri	21	4.758	4.232	89%	526	28	47
4º Tri	17	3.829	2.579	67%	1.250	89	153
Ano 2008	19	4.006	2.246	56%	1.760	310	263
1º Tri	19	4.006	2.246	56%	1.760	310	263
jan	3	503	435	86%	68	57	12
Fev	3	549	386	70%	163	33	11
mar	13	2.954	1.425	48%	1.529	220	240
TOTAL	137	24.951	20.274	81%	4.677	467	685



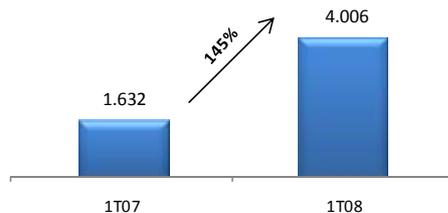
Lançamentos Totais PDG Realty 1T08:

No 1T08 participamos de lançamentos que representaram um VGV total de R\$965 milhões, sendo que deste valor R\$573 milhões se referem à participação da PDG Realty.

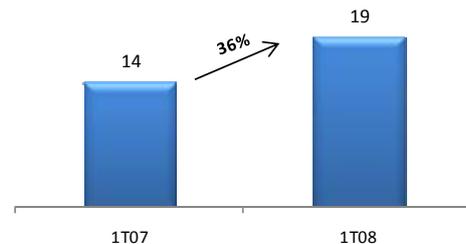
VGV pro rata Lançado - R\$ mm



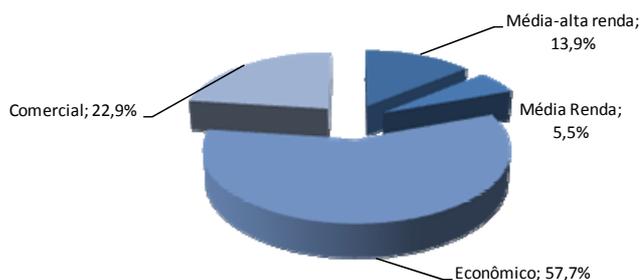
Unidades Lançadas



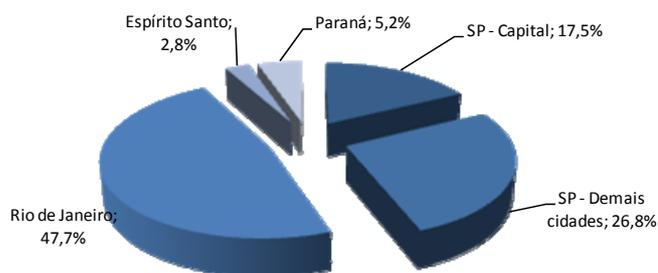
Empreendimentos Lançados



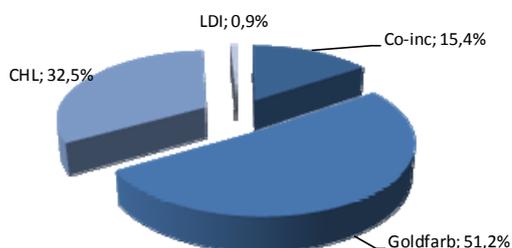
Segmentação VGV Lançado pro rata PDG Realty - 1T08



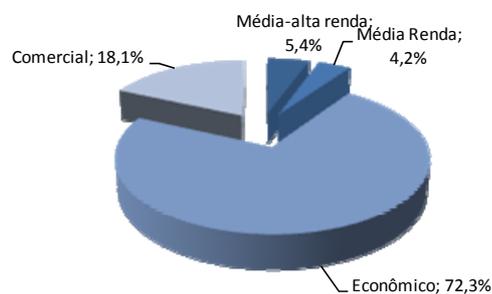
Distribuição Geográfica VGV pro rata PDG Realty - 1T08



Distribuição Parceiros VGV pro rata PDG Realty - 1T08



Unidades Lançadas por Segmento - 1T08

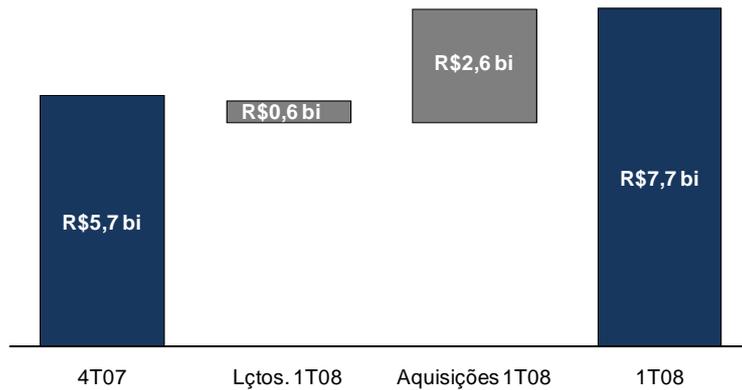




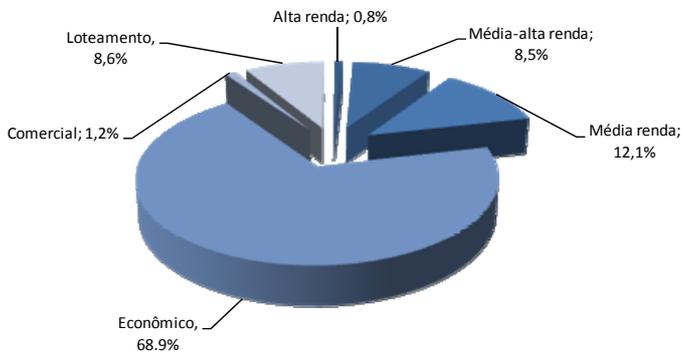
LANDBANK

Atualmente, o Landbank *pro rata* PDG Realty alcança R\$ 7,7 bilhões (distribuídos em 309 projetos), representando um crescimento de 196% em relação ao Landbank do 1T07.

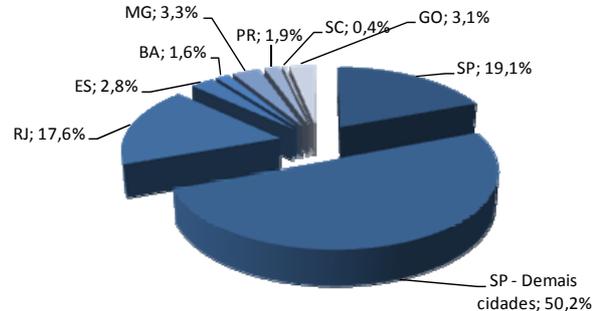
O valor de VGV médio por projeto do landbank está em R\$ 51,2 milhões (e o valor *pro rata* PDG Realty em R\$ 24,8 milhões).



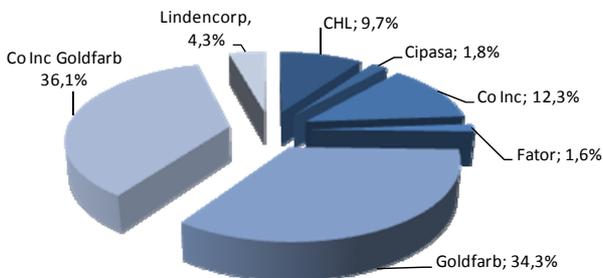
Segmentação Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty



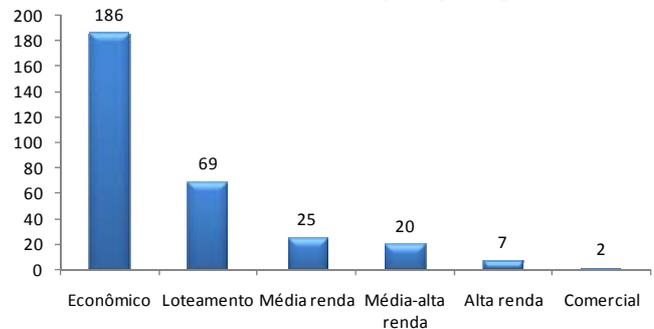
Distribuição Geográfica Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty



Distribuição de Parceiros Landbank VGV Pro Rata PDG Realty



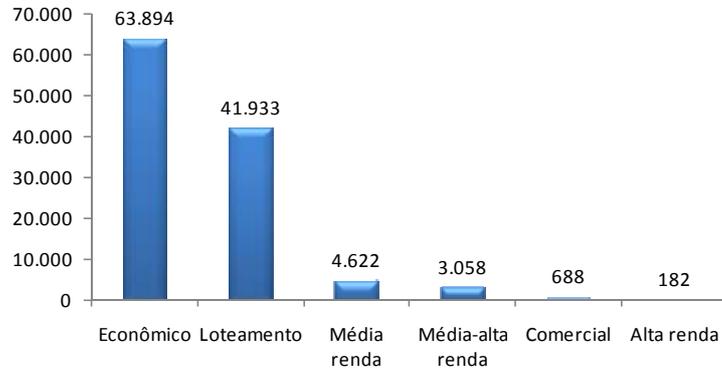
Landbank - Número de Projetos por Segmento



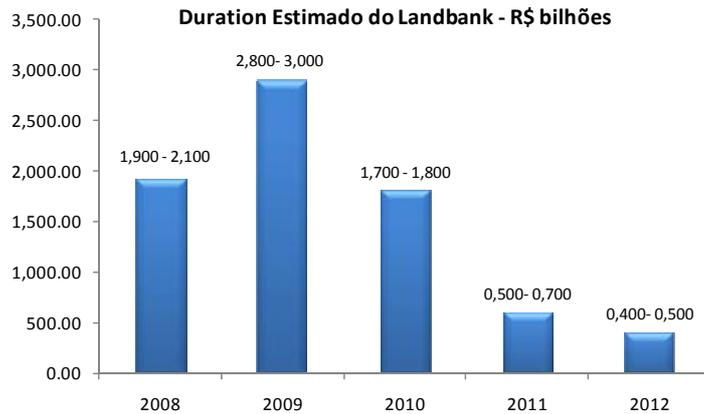


O Landbank total da PDG Realty totaliza 114 mil unidades, com 63,9 mil unidades no segmento econômico:

Landbank - Número de Unidades por Segmento

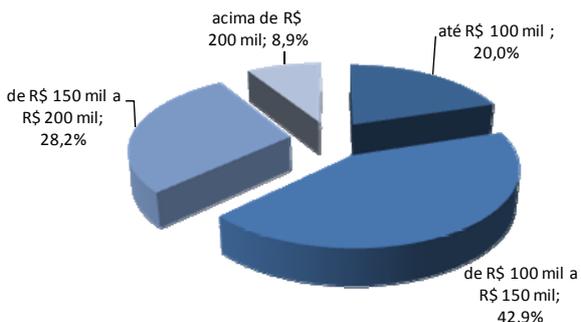


Abaixo podemos analisar a estimativa de distribuição do VGV *pro rata* no landbank da PDG Realty ano a ano:

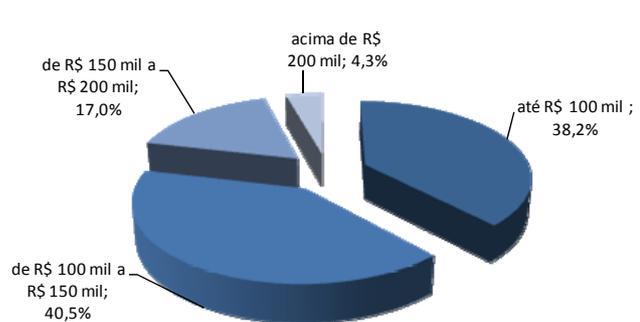


Abaixo podemos visualizar a quebra do Landbank Econômico da PDG Realty que hoje atinge R\$ 5,3 bilhões de VGV *pro rata* PDG Realty distribuídos em 63,9 mil unidades.

Segmento Econômico - VGV *pro rata* PDG Realty

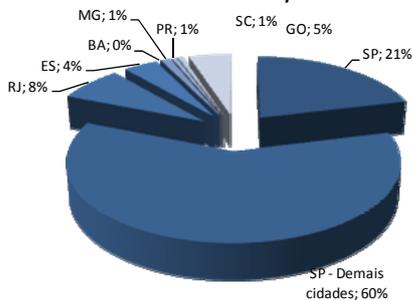


Segmento Econômico - Unidades

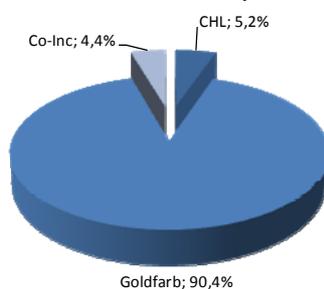




Distribuição Geográfica Landbank Econômico - VGV Pro Rata PDG Realty



Distribuição de Parceiros Landbank Econômico VGV Pro Rata PDG Realty



EVENTOS RECENTES

PDG Realty firma parceria com a Habiarte Barc



Em 31 de Março de 2008, celebramos um contrato de parceria com Habiarte Barc Construtores Associados Ltda. ("Habiarte Barc").

A Habiarte Barc tem mais de 22 anos de experiência e se consolidou como uma das maiores construtoras e incorporadoras de Ribeirão Preto, desenvolvendo projetos residenciais de alto e médio-alto padrão e comerciais, somando mais de 30 empreendimentos realizados, com mais de 1.300 unidades entregues desde sua fundação.

Os executivos da Habiarte Barc foram co-responsáveis por grande parte do desenvolvimento de novas áreas em Ribeirão Preto, que contribuíram para uma mudança no vetor de crescimento da cidade.

A parceria foi constituída para o desenvolvimento em conjunto de projetos imobiliários residenciais de média renda e comerciais, já iniciando com 3 projetos contratados cujo VGV pro rata PDG Realty alcança R\$140 milhões. Desse total, aproximadamente R\$100 milhões será lançado ainda em 2008.



PDG Realty recebe prêmio de melhor equipe de RI



A PDG Realty foi a vencedora do IR Global Rankings edição 2008 na categoria POP+ para empresas no segmento de Mid/Small Cap. A premiação da América Latina, realizada pela MZ Consult, ocorreu em 31 de Março de 2008.

Essa edição do prêmio contou com a participação de 160 empresas de 32 países nas diversas categorias.

O Prêmio POP+ elege os melhores sites, equipe e programa de RI, além das melhores práticas de governança corporativa e divulgação de resultados com base nos votos de investidores, analistas e participantes do mercado de capitais.

Aproveitamos para divulgar o novo formato de download da teleconferência de resultados no formato de podcast que estará disponível no site de RI da PDG Realty após a realização da mesma.

Linha de Crédito com Banco Bradesco



No início de Abril de 2008 o Banco Bradesco aprovou linha de crédito de até R\$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais) para financiamentos à produção de imóveis da PDG Realty e suas subsidiárias.

Referida linha de crédito corrobora nossa sólida posição de caixa, aumentando ainda mais nossa capacidade para acelerar a execução do nosso plano de negócios.

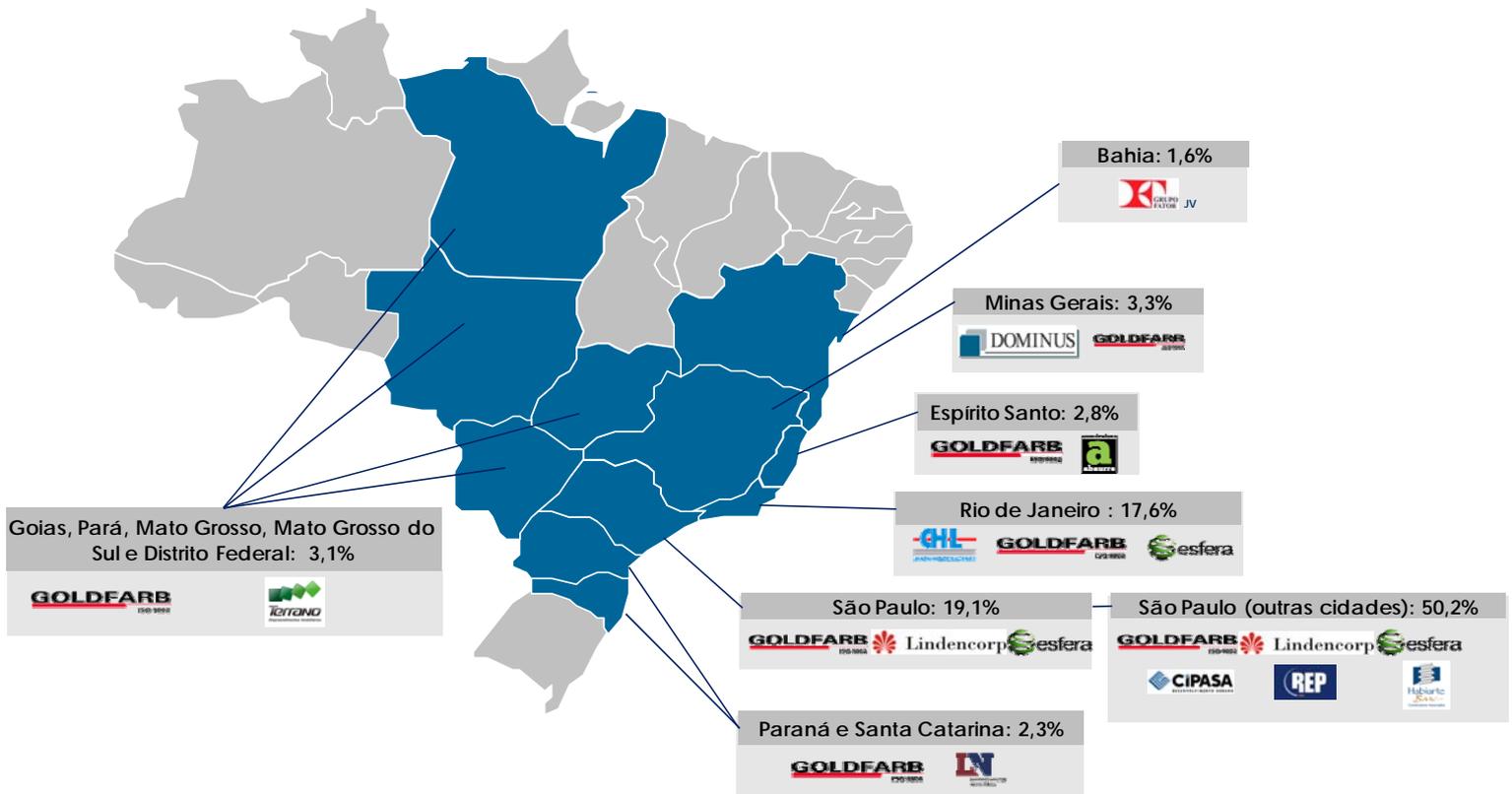
Adicionalmente, a disponibilidade de crédito para o desenvolvimento de nossos empreendimentos nos permite uma melhor administração do fluxo de caixa e da aplicação de nosso caixa atual, maximizando os retornos de nossos projetos e investimentos.

O limite aprovado tem ainda o intuito de estreitar o relacionamento entre a PDG Realty e o Bradesco, ajudando acelerar o processo de aprovação dos clientes da PDG Realty e suas subsidiárias, melhorando a qualidade do atendimento e viabilizando o aumento do número de unidades financiadas pelo Bradesco.



Expansão Geográfica

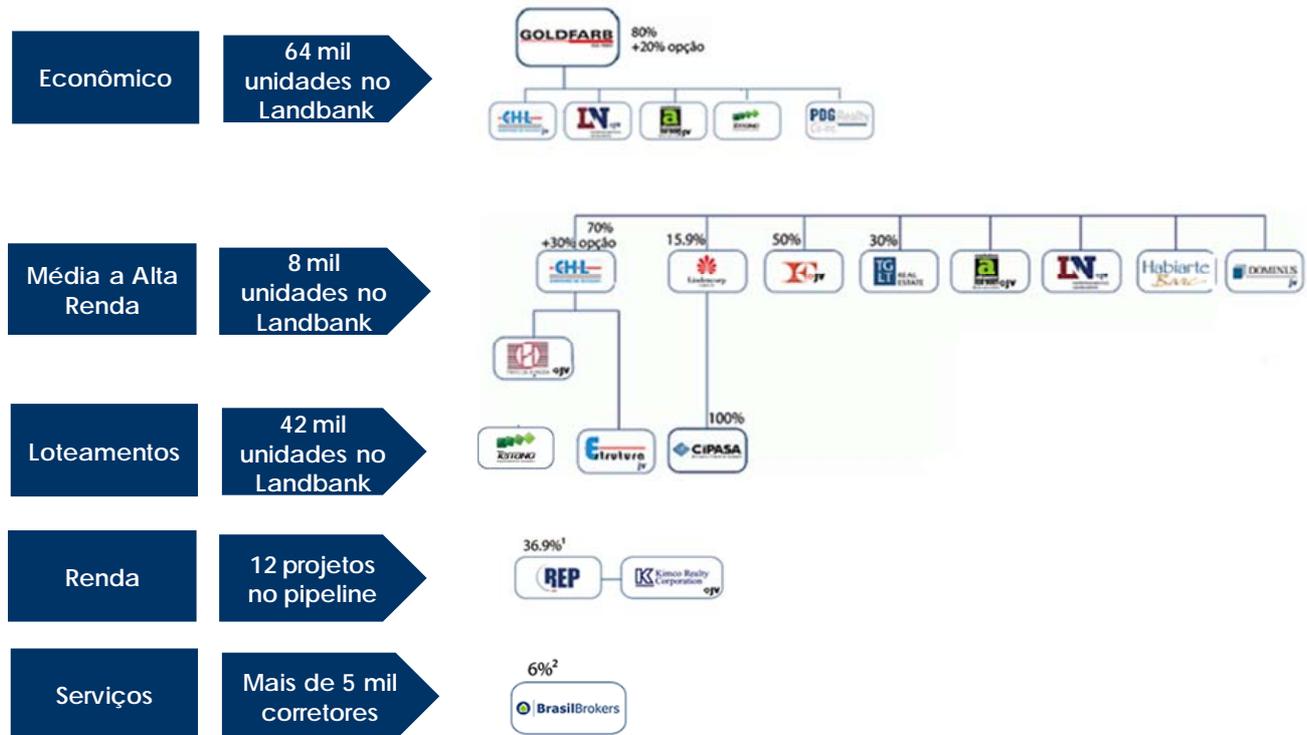
A PDG Realty foi capaz de ampliar mais uma vez a sua presença geográfica através da parceria com a Habiarte Barc e hoje já está presente em 12 estados e 45 cidades, conforme o gráfico abaixo (distribuição do VGV *pro rata* no Landbank PDG Realty):





INVESTIMENTOS DE PORTFÓLIO E CO-INCORPORAÇÃO

A PDG Realty vem continuamente originando novos negócios através do modelo de private equity e firmando novas parcerias de sucesso com diversos parceiros de comprovada capacidade de execução.

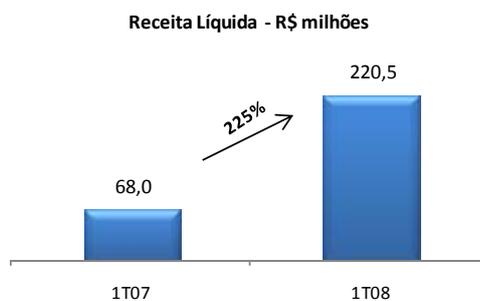


Nota:
1 25% diretamente e 11.9% indiretamente através da Lindencorp
2 Sujeito à mudanças

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Receita Líquida

A nossa receita líquida no 1T08 foi de R\$220,5 milhões, contra R\$68 milhões no 1T07, representando uma variação de 225%.





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

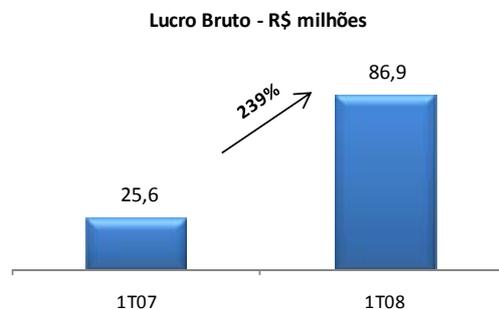
Receita líquida apropriada (R\$ mil)		%
Lançamentos em 2008	35.405	16,1%
Lançamentos em 2007	78.313	35,5%
Lançamentos em 2006	71.474	32,4%
Lançamentos em 2005	32.624	14,8%
Lançamentos em 2004	2.493	1,1%
Lançamentos em 2003	240	0,1%
Total	220.549	

Custo das Unidades Vendidas

O custo das unidades vendidas passou de R\$42,3 milhões no primeiro trimestre de 2007, para R\$133,6 milhões no primeiro trimestre de 2008, um aumento de 216%.

Lucro Bruto

Nosso lucro bruto alcançou R\$86,9 milhões no trimestre, um crescimento de 239% quando comparado ao mesmo período de 2007.



Lucro Líquido Ajustado

O nosso lucro líquido ajustado passou de R\$19,1 milhões no primeiro trimestre de 2007 para R\$51,3 milhões no primeiro trimestre de 2008, um aumento de 169%.





EBITDA

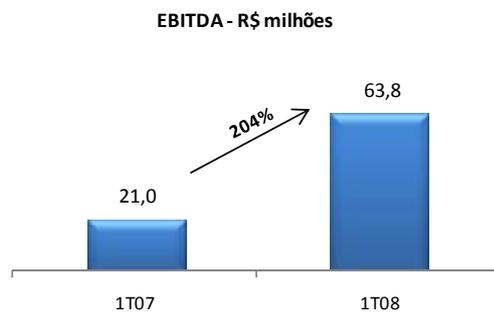
Segue abaixo o cálculo do nosso EBITDA nos trimestres encerrados em 31 de Março de 2008 e 2007.

EBITDA	1T08	1T07
Lucro antes dos impostos	62.101	1.270
(-/+) Receita / Despesa Financeira	(5.028)	17.701
(+) Depreciação / Amortização	6.728	2.039
EBITDA ⁽¹⁾	63.801	21.010
<i>Margem EBITDA ⁽²⁾</i>	28,9%	30,9%

(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.

O EBITDA do 1T08 alcançou R\$63,8 milhões, um crescimento de 204% em relação ao 1T07, que foi de R\$21,0 milhões.



Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar

O resultado de vendas de imóveis a apropriar compõe-se como segue:

Resultado de Exercícios Futuros (R\$ mil)	1T08	1T07
Receita de vendas a apropriar	748.252	495.454
Custo de vendas a apropriar	(464.421)	(253.173)
Despesas comerciais a apropriar	(14.666)	(8.677)
Total	269.166	233.604
<i>Margem REF</i>	36,0%	47,1%



Endividamento

O quadro abaixo demonstra o endividamento ao final do 1T08 (em R\$ mil):

Tomadora	Encargos	Saldo devedor Total 31.03.08	Pró Rata PDG Contábil	Saldo Devedor Pró Rata Contábil PDG	Credor	Valor Total da Garantia	Pró Rata PDG Garantia	Valor da Garantia PDG	Prazo Médio da Dívida (Duration)
América Piqueri Incorporadora S.A.	TR + 12,5% a.a.	22.730	40,0%	9.092	Bradesco	46.000	40,00%	18.400	1 mês
Giardino Desenvolvimento Imobiliário S.A.	TR + 12,0% a.a.	20.781	0,0%	-	Bradesco	33.100	50,00%	16.550	-
Bento Lisboa 106-A Empreendimento Imobiliário S.A.	TR + 12,0% a.a.	48.380	82,0%	39.672	Unibanco	57.200	40,00%	22.880	7 meses
Bento Lisboa 106-B Empreendimento Imobiliário S.A.	TR + 12,0% a.a.	46.975	82,0%	38.519	Bradesco	53.400	40,00%	21.360	19 meses
Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A.	TR + 12,0% a.a.	2.425	50,0%	1.213	HSBC	-	-	-	5 meses
Eco Life Butantã Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 12,0% a.a.	7.711	100,0%	7.711	Unibanco	15.410	100,00%	15.410	2 meses
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	TR + 10,9% a.a.	65.366	100,0%	65.366	Diversos	53.839	100,00%	53.839	20 meses
Nova Água Rasa Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	TR + 11,0% a.a.	2.622	50,0%	1.311	HSBC	13.610	70,00%	9.527	27 meses
Nova Tatuapé Negócios Imobiliários SPE Ltda.	TR + 11,5% a.a.	5.292	50,0%	2.646	HSBC	11.260	70,00%	7.882	25 meses
Finlândia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	TR + 11,0% a.a.	2.209	50,0%	1.105	Unibanco	7.000	50,00%	3.500	19 meses
Gold Madri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	TR + 10,5% a.a.	751	50,0%	376	ABN Amro	5.000	50,00%	2.500	20 meses
Austria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	TR + 10,5% a.a.	864	50,0%	432	ABN Amro	20.860	50,00%	10.430	21 meses
HL Empreendimentos S.A.	TR + 12,0% a.a.	3.554	50,0%	1.777	Unibanco	9.000	50,00%	4.500	6 meses
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	TR + 11,5% a.a.	5.092	15,92%	811	Diversos	-	-	-	11 meses
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 12,0% a.a.	8.224	100,0%	8.224	Unibanco	17.315	100,00%	17.315	5 meses
Sky Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 10,5% a.a.	1.267	50,0%	634	Santander	9.320	50,00%	4.660	19 meses
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 10,0% a.a.	22.303	50,0%	11.152	ABN Amro	30.000	50,00%	15.000	29 meses
Total - SFH ⁽¹⁾		266.547		190.039		382.314		223.753	15 meses
Gold Holanda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	CDI + 1,5% a.a.	2.631	50,0%	1.316	Matone	12.000	50,00%	6.000	24 meses
Gold Sidney Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	CDI + 1,5% a.a.	4.259	50,0%	2.130	Matone	28.000	50,00%	14.000	23 meses
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	CDI + 1,2% a.a.	5.857	100,0%	5.857	Diversos	-	-	-	4 meses
REP - Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A.	CDI + 0,5% a.m.	1.002	25,0%	250	Banif	-	-	-	12 meses
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	CDI + 3,7% a.a.	18.819	100,0%	18.819	ABC Brasil	20.000	100,00%	20.000	12 meses
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	CDI + 2,0% a.a.	12.310	100,0%	12.310	Brascan	12.000	100,00%	12.000	52 meses
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	CDI + 6,8% a.a.	1.006	100,0%	1.006	BIC Banco	-	-	-	2 meses
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	IGPM + 12% a.a.	16.850	100,0%	16.850	Parceiros	-	-	-	31 meses
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	CDI + 2,5% a.a.	101.768	15,92%	16.201	UBS Matone	100.000	18,92%	18.920	43 meses
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	CDI + 3,0% a.a.	43.882	15,92%	6.986	ABC Brasil	43.200	27,60%	11.923	13 meses
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	IGPM + 12% a.a.	17.292	15,92%	2.753	Banif	-	-	-	14 meses
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações	CDI + 0,90%a.a.	256.883	100,00%	256.883	-	-	-	-	57 meses
Eco Life Vila Leopoldina Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	4	80,0%	3	Unibanco	-	-	-	1 mês
Total - Debêntures / Outras Operações ⁽²⁾		482.563		341.365		215.200		82.843	50 meses
Total Endividamento		749.110		531.404		597.514		306.596	37 meses

(1) Garantias: Recebíveis / Fiança Proporcional / Hipoteca

(2) Garantias: Recebíveis / Fiança Proporcional / Hipoteca



ANEXOS

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS DOS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2008 E 2007 (Em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)

	1T08	1T07	Var.
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	227.834	69.575	227%
Outras receitas operacionais	1.375	396	247%
(-) Impostos sobre as vendas	(8.660)	(2.021)	329%
Receita operacional líquida	220.549	67.950	225%
Custo das unidades vendidas	(133.648)	(42.347)	216%
Lucro bruto	86.901	25.603	239%
Receitas (despesas) operacionais:			
Equiv. Patrimonial	1.450	-	-
Ganhos de capital em controladas	10.238	(662)	-
Comerciais	(14.862)	(2.315)	542%
Gerais e administrativas	(18.224)	(2.734)	567%
Tributárias	(410)	(586)	-30%
Financeiras	5.028	(17.701)	-
Depreciação e amortização de ágio	(6.728)	(1.890)	256%
Outras	(1.303)	1.555	-
Total receitas (despesas) operacionais	(24.811)	(24.333)	2%
Resultado Operacional	62.090	1.270	4789%
Resultado não operacional	11	-	-
Lucro antes do I.R. e C.S.	62.101	1.270	4790%
Imposto de renda e contribuição social	(10.222)	(2.194)	366%
Lucro antes da participação dos minoritários	51.879	(924)	-
Participação dos minoritários	(7.337)	(393)	1767%
Lucro Líquido do período	44.542	(1.317)	-
Despesas não Recorrentes	6.728	(20.373)	-
Lucro Líquido Ajustado	51.270	19.056	169%

EBITDA

	1T08	1T07
Lucro antes dos impostos	62.101	1.270
(-/+) Receita / Despesa Financeira	(5.028)	17.701
(+) Depreciação / Amortização	6.728	2.039
EBITDA ⁽¹⁾	63.801	21.010
<i>Margem EBITDA ⁽²⁾</i>	28,9%	30,9%

(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.



BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS EM 31 DE MARÇO DE 2008 E 2007 (Em milhares de Reais)

ATIVO (R\$ '000)			
	1T08	1T07	Var.
Circulante			
Disponibilidades e aplicações financeiras	571.973	349.064	64%
Contas a receber	359.022	130.091	176%
Estoques de imóveis a comercializar	597.182	242.824	146%
Despesas a apropriar	25.610	5.813	341%
Adiantamentos a fornecedores	16.555	3.934	321%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	10.204	-	-
Consórcios de sociedades	-	9.249	-
Impostos a recuperar	9.009	-	-
Dividendos a receber	722	-	-
Outros	26.593	8.302	220%
	1.616.870	749.277	116%
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Aplicações financeiras	6.666	2.645	152%
Contas a receber	348.376	70.740	392%
Debêntures	41.881	45.497	-8%
Estoques de imóveis a comercializar	265.894	6.019	4318%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	236	-	-
Consórcios de sociedades	-	2.964	-
Partes relacionadas	51.222	20.218	153%
Impostos a recuperar	2.400	1.844	30%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	2.500	-	-
Despesas a apropriar	983	-	-
Outros	6.636	2.226	198%
	726.794	152.153	378%
Permanente			
Investimentos	27.646	-	-
Ágio	173.662	67.544	157%
Imobilizado	7.076	1.659	327%
Diferido	11.589	2.603	345%
Outros	28.318	67	41915%
	248.291	71.873	245%
Total Não circulante	975.085	224.026	335%
Total do Ativo	2.591.955	973.304	166%
PASSIVO (R\$ '000)			
	1T08	1T07	Var.
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	150.806	67.352	124%
Fornecedores	41.351	12.282	237%
Obrigações por aquisição de imóveis	229.908	50.270	357%
Obrigações fiscais e trabalhistas	15.548	6.183	151%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26.001	2.731	852%
Partes Relacionadas	20.361	2.465	726%
Adiantamentos de clientes	5.236	2.768	89%
Dividendos a pagar	18.588	6.532	185%
Consórcios de sociedades	-	588	-
Outras obrigações	26.415	6.652	297%
	534.214	157.823	238%
Não circulante			
Exigível de longo prazo			
Empréstimos e financiamentos	123.715	53.499	131%
Debêntures	253.420	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	128.251	38.281	235%
Obrigações fiscais e trabalhistas	63	4.976	-99%
Tributos Parcelados	10.264	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23.340	8.207	184%
Provisão para contingências	6.137	3.308	86%
Partes Relacionadas	15.561	-	-
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	3.377	-	-
Dividendos a pagar	1.000	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.815	-	-
Outras obrigações	15.213	13.864	10%
	587.156	122.135	381%
Participação dos minoritários	71.752	9.915	624%
Patrimônio líquido			
Capital social	1.296.288	673.444	92%
Reserva legal	4.594	-	-
Reserva de capital	1.851	-	-
Reserva de lucros	-	1.035	-
Lucros (prejuízos) acumulados	96.100	8.952	974%
	1.398.833	683.431	105%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.591.955	973.304	166%



TELECONFERÊNCIA

Português

14 de março de 2008
10h00 (horário de Brasília)
9h00 (horário de Nova York)
Tel.: (11) 4688-6301
Código: PDG
Replay: (11) 4688-6312
Código Replay: 341

Inglês

14 de março de 2008
12h00 (horário de Brasília)
11h00 (horário de Nova York)
Tel.: +1 (973) 935-8893
Código: 44223901
Replay: +1 (706) 645-9291
Código Replay: 44223901

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.