



**PDG REALTY ALCANÇA LUCRO LÍQUIDO RECORDE DE R\$76,2 MILHÕES NO 2T09.
RECEITA LÍQUIDA ALCANÇOU R\$501,4 MILHÕES NO 2T09.
VOLUME RECORDE DE R\$710 MILHÕES DE VENDAS LÍQUIDAS NO 2T09.
AS VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS NO 1S09 ATINGIRAM R\$1,13 BILHÃO.**

Rio de Janeiro, 12 de Agosto de 2009 – A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - PDGR3 - divulga seus resultados do 2º trimestre de 2009 (2T09) e primeiro semestre de 2009 (1S09). 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 2T09 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ VENDAS CONTRATADAS LÍQUIDAS PRO RATA PDG REALTY DE R\$710 MILHÕES, REPRESENTANDO UM CRESCIMENTO DE 69% EM RELAÇÃO AO 1T09; ✓ LANÇAMENTOS PRO RATA ALCANÇARAM R\$615 MILHÕES; ✓ VSO DO TRIMESTRE ATINGIU 32%; ✓ 45% DAS UNIDADES LANÇADAS NO TRIMESTRE JÁ ESTÃO VENDIDAS; ✓ VENDAS DE ESTOQUE ATINGIRAM VOLUME RECORDE DE R\$445 MILHÕES; ✓ DAS UNIDADES LANÇADAS NO SEGMENTO ECONÔMICO, 64% ESTÃO ELEGÍVEIS AO PROGRAMA HABITACIONAL "MINHA CASA MINHA VIDA". |
| DESTAQUES FINANCEIROS 2T09 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ RECEITA LÍQUIDA ATINGIU R\$501,4 MILHÕES NO 2T09, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 64% EM RELAÇÃO AO 2T08; ✓ EBITDA AJUSTADO* ALCANÇOU R\$107,2 MILHÕES NO 2T09, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 38% EM RELAÇÃO AO 2T08; ✓ O LUCRO LÍQUIDO ATINGIU R\$76,2 MILHÕES NO 2T09, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 34% EM RELAÇÃO AO 2T08; ✓ ROE DO 2T09 ATINGIU 17,8% (ANUALIZADO). |
| DESTAQUES RECENTES | <ul style="list-style-type: none"> ✓ EMISSÃO DE CRI NO TOTAL DE R\$ 45 MILHÕES; ✓ 1ª EMISSÃO REALIZADA PELA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA; ✓ CONVOCAÇÃO PARA A APROVAÇÃO DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS, NO TOTAL DE R\$300 MILHÕES; ✓ ENCERRAMENTO DO PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES E CANCELAMENTO DAS AÇÕES EM TESOURARIA; ✓ AUMENTO DO LANDBANK ELEGÍVEL AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, ATINGINDO 56 MIL UNIDADES; ✓ EXPANSÃO DA ESTRUTURA OPERACIONAL DA GOLDFARB. |

* EBITDA AJUSTADO não considera os juros capitalizados no CMV e nem as despesas relativas ao Plano de Opção de Compra de Ações dos funcionários. Ao longo deste documento EBITDA e EBITDA AJUSTADO serão utilizados de forma indistinta.

INDICADORES OPERACIONAIS

| | 2T09 | 2T08 | Var (%) | 1S09 | 1S08 | Var (%) |
|--|---------|---------|---------|----------|----------|---------|
| VGW Lançado ⁽¹⁾ – R\$ milhões | 696,89 | 796,83 | -13% | 1.361,13 | 1.761,63 | -23% |
| VGW Lançado PDG Realty – R\$ milhões | 614,81 | 597,09 | 3% | 1.087,23 | 1.170,16 | -7% |
| Empreendimentos Lançados | 28 | 20 | 40% | 52 | 39 | 33% |
| Número de Unidades Lançadas ⁽¹⁾ | 4.699 | 4.521 | 4% | 8.903 | 8.527 | 4% |
| Vendas Contratadas – R\$ milhões ⁽¹⁾ | 848,00 | 674,48 | 26% | 1.369,10 | 1.568,78 | -13% |
| Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões | 709,60 | 472,09 | 50% | 1.129,18 | 939,25 | 20% |
| Número de Unidades Vendidas ⁽¹⁾ | 5.403 | 3.969 | 36% | 8.757 | 7.833 | 12% |
| Estoque a Valor de Mercado - R\$ milhões | 1.496,2 | 810,3 | 85% | 1.496,2 | 810,3 | 85% |
| Unidades Entregues | 4.685 | 979 | 379% | 5.838 | 2.069 | 182% |
| Área Privativa Lançada TOTAL (m²) ^{(1) (2)} | 247.458 | 289.461 | | 587.018 | 578.922 | |
| Área Média (m²) ⁽²⁾ | 58 | 75 | | 64 | 74 | |
| Preço Médio (R\$/m²) ⁽²⁾ | 2,446 | 2,609 | | 2,182 | 2,971 | |
| Receita Líquida - R\$ milhões | 501,40 | 305,69 | 64% | 813,67 | 535,22 | 52% |
| Lucro Bruto - R\$ milhões | 146,94 | 106,56 | 38% | 238,28 | 176,07 | 35% |
| Margem Bruta - % | 29,3% | 34,9% | | 29,3% | 32,9% | |
| EBITDA Ajustado - R\$ milhões ⁽³⁾ | 107,23 | 77,94 | 38% | 190,98 | 114,06 | 67% |
| Margem EBITDA - % | 21,4% | 25,5% | | 23,5% | 21,3% | |
| Lucro Líquido - R\$ milhões | 76,19 | 56,73 | 34% | 126,99 | 73,93 | 72% |
| Margem Líquida - % | 15,2% | 18,6% | | 15,6% | 13,8% | |
| Lucro Líquido / PL médio do período (ROE anualizado) | 17,8% | 15,9% | | 14,8% | 10,4% | |

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

**ÍNDICE**

| Resultados 2T09 | Página |
|--|---------------|
| ▪ Eventos Recentes | 3 |
| ▪ Emissão de CRI | 3 |
| ▪ Emissão de Debêntures Conversíveis | 3 |
| ▪ Convocação para a aprovação da 3ª emissão de Debêntures não conversíveis | 3 |
| ▪ Desdobramento de ações na proporção de 1:2 | 4 |
| ▪ Encerramento do Programa de Recompra de Ações | 4 |
| ▪ Expansão da estrutura da Goldfarb | 4 |
| ▪ Goldfarb destaque no Top Imobiliário São Paulo | 4 |
| ▪ Visão Geral 2T09 | 5 |
| ▪ Desempenho Operacional - Vendas e Estoque | 5 |
| ▪ Vendas | 5 |
| ▪ Estoque a Valor de Mercado | 7 |
| ▪ Desempenho Operacional - Lançamentos | 8 |
| ▪ Cronograma de Entrega de Unidades | 9 |
| ▪ Landbank | 10 |
| ▪ Desempenho Econômico financeiro | 11 |
| ▪ Principais Indicadores Financeiros | 11 |
| ▪ Receita Líquida | 13 |
| ▪ Custo de Mercadorias Vendidas (CMV) | 13 |
| ▪ Despesas com Vendas | 14 |
| ▪ Despesas Gerais & Administrativas | 14 |
| ▪ Resultado Financeiro | 15 |
| ▪ Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF) | 15 |
| ▪ Balanço Patrimonial | 15 |
| ▪ Estoque de Imóveis a Comercializar | 15 |
| ▪ Contas a Receber | 15 |
| ▪ Endividamento | 16 |
| ▪ Anexo | 17 |
| ▪ Demonstrações Financeiras | 18 |
| ▪ DRE Trimestres findos em 30 de junho de 2008 e 2009 (pós ajustes 11.638) | 18 |
| ▪ DRE Semestres findos em 30 de junho de 2008 e 2009 (pós ajustes 11.638) | 19 |
| ▪ DRE Trimestres findos em 30 de junho de 2008 e 2009 (pré ajustes 11.638) | 20 |
| ▪ DRE Semestres findos em 30 de junho de 2008 e 2009 (pré ajustes 11.638) | 21 |
| ▪ Balanço Patrimonial Consolidado | 22 |
| ▪ Teleconferência | 23 |
| ▪ Contato RI | 23 |
| ▪ Sobre a PDG Realty | 23 |

**EVENTOS RECENTES****Emissão de CRI**

No início de Agosto concluímos a colocação do primeiro Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Como principais destaques ressaltamos:

- 1ª emissão realizada pela PDG Companhia Securitizadora;
- Volume: R\$45 milhões;
- Prazo: 3 anos;
- Rendimento: 110% do CDI (do 1º ao 24º mês) e 115% do CDI (do 25º ao 36º mês);
- Estrutura com janela de liquidez ao investidor no 24 mês;
- Operação conta com 80% de recebíveis de unidades em construção (não performadas).

**Debêntures Conversíveis**

Em Abril/09, anunciamos a emissão de debêntures conversíveis em ações, sendo que a mesma contou com garantia firme do acionista controlador da PDG Realty e do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDESPAR).

Principais características:

- Data de Emissão: 15 de abril de 2009
- Valor nominal unitário: R\$ 10.000,00
- Quantidade de Debêntures Emitidas: 27.600
- Prazo: 42 meses contados da Data de Emissão
- Vencimento: 15 de outubro de 2012
- Preço de conversão: R\$17,00
- Taxa: CDI + 2% a.a.
- Pagamento de juros: semestral

Abaixo demonstramos o total de Debêntures convertidas ao final do 2T09 e na presente data:

| Posição convertida: | Até 30/Jun | Até 12/Ago |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Debêntures convertidas : | 5.941 | 7.204 |
| Aumento de capital (R\$): | 60.589.156 | 73.624.008 |
| Nº de ações emitidas : | 3.564.068 | 4.330.825 |
| Nº total de ações: | 154.712.399 | 155.479.156 |

Do total de 27.600 debentures emitidas, restam em circulação 20.254 (142 foram canceladas).

Convocação para a aprovação da 3ª emissão de Debêntures não conversíveis

Em 12 de Agosto a PDG Realty convocou AGE para deliberar sobre a aprovação de uma nova emissão de debêntures. Esta emissão terá prazo de 5 anos e um volume previsto de R\$300 milhões. Seus recursos serão utilizados no financiamento de terrenos, obras e despesas de incorporação de projetos residenciais, principalmente os elegíveis ao programa "Minha Casa Minha Vida". Tão logo tenhamos todas as aprovações pertinentes estaremos divulgando maiores detalhes.



Desdobramento de ações na proporção de 1:2

Ainda na convocação de AGE realizada em 12 de Agosto a PDG Realty colocou em pauta a aprovação de desdobramento das ações na proporção de 1:2. Desta forma após a realização da AGE (prevista para 27 de Agosto), caso esta matéria seja aprovada, os acionistas receberão 2 ações para cada uma que detinham anteriormente.

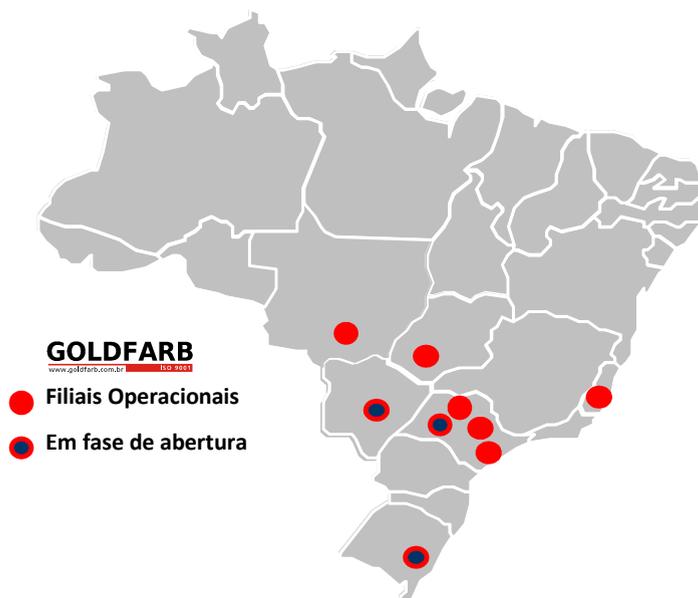
Encerramento do Programa de Recompra e cancelamento das ações em tesouraria

Foi aprovado no Conselho de Administração da empresa o encerramento do atual programa de recompra de ações e o cancelamento das 598.600 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, até então mantidas em tesouraria, sem a alteração do seu capital social.

As ações canceladas estavam contabilizadas pelo valor de R\$5.468.157,32, e serão canceladas à conta de reserva de retenção de lucros em igual valor.

GOLDFARB www.goldfarb.com.br ISO 9001 **Expansão da estrutura da Goldfarb**

Como já adiantado no trimestre anterior, a Goldfarb vem expandindo sua estrutura dentro e fora da capital de São Paulo. Hoje a empresa já conta com 6 filiais (Campinas, Vitória, Cuiabá, Ribeirão Preto, S.J.Campos e Goiânia) e planeja ampliar o número de filiais para 9 até o final do ano. Além do aumento do número de filiais da empresa, recentemente ampliamos a nossa diversificação geográfica para o Sul do País, através da compra de terrenos na cidade de Porto Alegre.



Goldfarb destaque no Top Imobiliário São Paulo

A Goldfarb foi novamente destaque na entrega do prêmio Top Imobiliário 2008, atingindo a 2ª colocação na categoria Construtora e também na categoria Incorporadora.

Estes prêmios são um reconhecimento do forte crescimento que a empresa apresentou nos últimos anos.

VISÃO GERAL 2T09

Abaixo podemos analisar a quebra por segmento dos principais indicadores operacionais e financeiros de 2T09:

| Segmento | Landbank VGV pro rata (%) | Lançamentos VGV pro rata (%) | Vendas VGV pro rata (%) | Estoque VGV pro rata (%) | Receita Bruta (%) | Lucro Bruto (%) |
|--------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|
| Econômico | 84% | 83% | 80% | 74% | 67% | 63% |
| Média | 4% | 5% | 6% | 11% | 18% | 16% |
| Média-alta e Alta | 7% | 4% | 10% | 9% | 10% | 13% |
| Comercial | 1% | 3% | 4% | 5% | 5% | 8% |
| Loteamento | 4% | 5% | 1% | 2% | 0% | 0% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Definições de segmentos:

Econômico: unidades de até R\$250 mil;

Média: unidades de R\$251 mil até R\$500 mil;

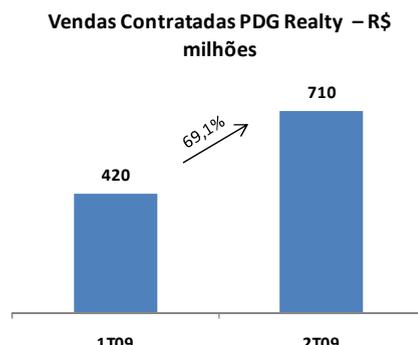
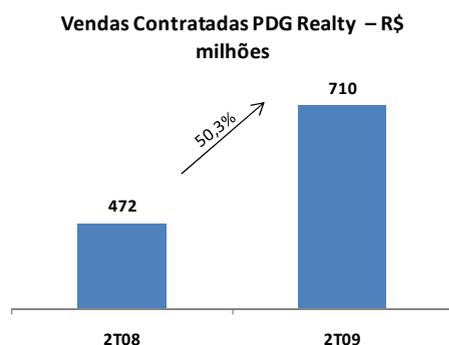
Média-alta: unidades de R\$501 mil até R\$999 mil;

Alta: unidades acima de R\$1,0 milhão.

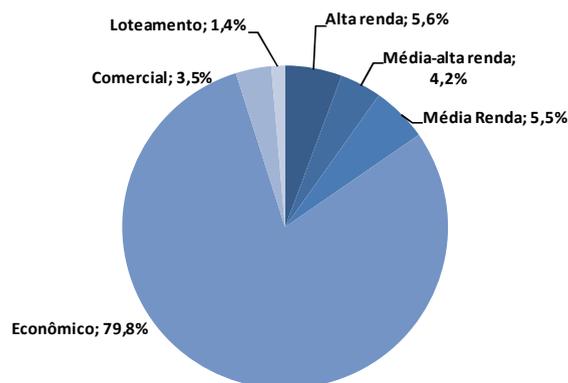
DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E ESTOQUE

Vendas

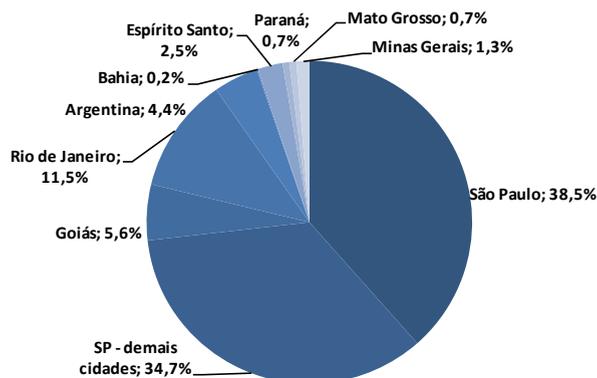
- As vendas contratadas (*pro rata* PDG Realty) alcançaram R\$710 milhões no 2T09 (representando um crescimento de 69% em relação ao 1T09), com vendas contratadas totais de R\$848 milhões;
- No 1S09, atingimos R\$1,13 bilhão de vendas contratadas (*pro rata* PDG Realty);
- Das vendas contratadas do 2T09, R\$265 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$445 milhões referentes a vendas de estoques.



Segmentação - VGV *pro rata* Vendas 2T09

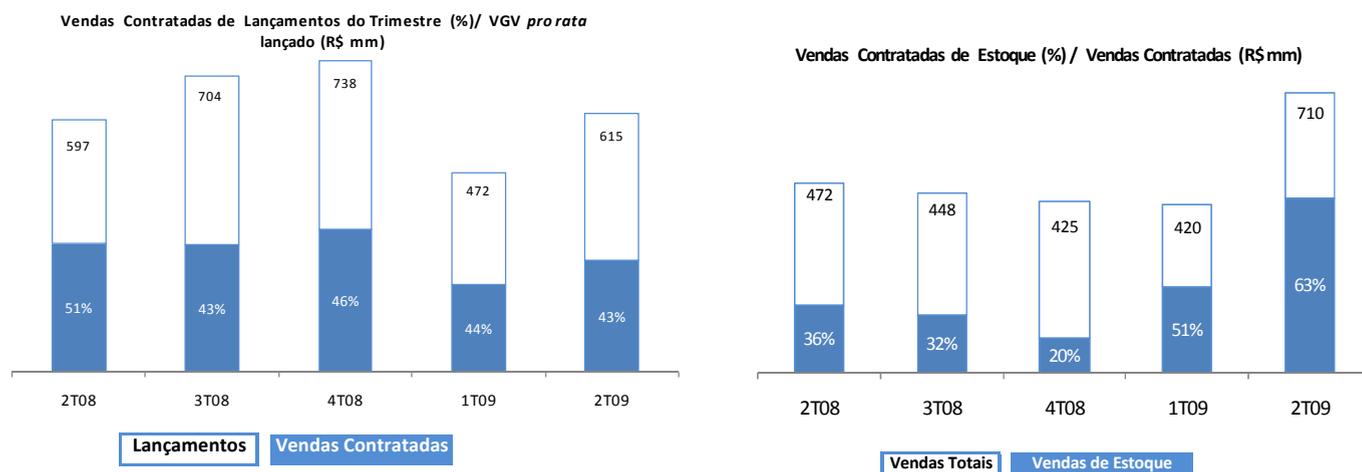


Distribuição Geográfica - VGV *pro rata* Vendas 2T09





Os gráficos abaixo demonstram a evolução da velocidade de vendas dos projetos lançados alcançada dentro do trimestre de lançamento (gráfico a esquerda) e a evolução da participação de vendas de estoque dentro do valor total de vendas contratadas (gráfico a direita).



A tabela abaixo demonstra o histórico de lançamentos da PDG Realty com suas respectivas posições de venda e o *aging* das unidades em estoque.

| Lançamento | Unidades Lançadas | Unidades Vendidas | % Vendido | % do Estoque total |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------|--------------------|
| 2003 | 296 | 296 | 100% | 0,0% |
| 2004 | 882 | 878 | 100% | 0,1% |
| 2005 | 2.731 | 2.640 | 97% | 0,4% |
| 2006 | 4.173 | 4.005 | 96% | 1,5% |
| 2007 | 12.820 | 11.886 | 93% | 10% |
| 1T2007 | 1.591 | 1.468 | 92% | 1,1% |
| 2T2007 | 2.641 | 2.499 | 95% | 1,2% |
| 3T2007 | 4.759 | 4.651 | 98% | 0,7% |
| 4T2007 | 3.829 | 3.268 | 85% | 6,5% |
| 2008 | 17.775 | 13.611 | 77% | 55% |
| 1T2008 | 4.006 | 3.415 | 85% | 7,9% |
| 2T2008 | 4.392 | 3.183 | 72% | 17,3% |
| 3T2008 | 4.585 | 3.370 | 74% | 15,1% |
| 4T2008 | 4.792 | 3.643 | 76% | 15,1% |
| 2009 | 8.905 | 5.544 | 62% | 33% |
| 1T2009 | 4.206 | 3.423 | 81% | 8,9% |
| 2T2009 | 4.699 | 2.121 | 45% | 24,1% |
| Total | 47.582 | 38.860 | 82% | |

Podemos perceber que 82% de todas as unidades lançadas foram vendidas até o fechamento do 2T09 e que, das unidades em estoque, aproximadamente 88% são referentes a unidades lançadas nos últimos 18 meses.



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

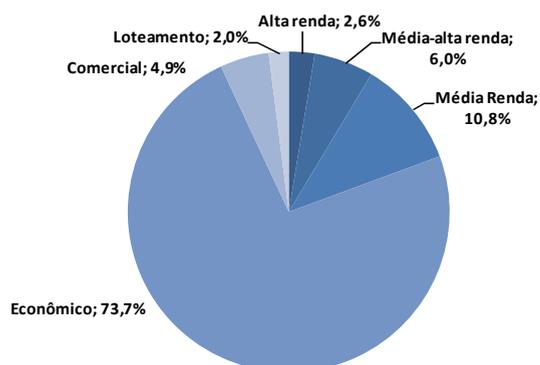
| | 2T08 | 3T08 | 4T08 | 1T09 | 2T09 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Estoque a Valor de Mercado Inicial - R\$ milhões | 685,3 | 810,3 | 1.066,1 | 1538,2 * | 1.591,0 |
| VGW Lançado PDG Realty – R\$ milhões | 597,1 | 703,7 | 737,7 | 472,4 | 614,8 |
| Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões | 472,1 | 447,9 | 424,7 | 419,6 | 709,6 |
| Vendas de lançamentos - R\$ milhões | 304,3 | 302,9 | 340,1 | 206,8 | 264,8 |
| Vendas de estoque - R\$ milhões | 167,8 | 144,9 | 84,6 | 212,7 | 444,8 |
| Estoque Final - R\$ milhões | 810,3 | 1.066,1 | 1.379,1 | 1.591,0 | 1.496,2 |
| Vendas Sobre Oferta (VSO) - % | 37% | 30% | 24% | 21% | 32% |
| Unidades Lançadas | 4.521 | 4.816 | 4.857 | 4.204 | 4.699 |
| Unidades Vendidas de Lançamentos | 2.538 | 2.322 | 2.451 | 2.067 | 2.121 |
| Unidades Vendidas / Unidades Lançadas | 56% | 48% | 50% | 49% | 45% |
| Vendas de Lançamentos / Vendas totais | 64% | 68% | 80% | 49% | 37% |
| Vendas de Estoque / Vendas totais | 36% | 32% | 20% | 51% | 63% |

(*) Aumento do estoque considerando Goldfarb e CHL em 100%

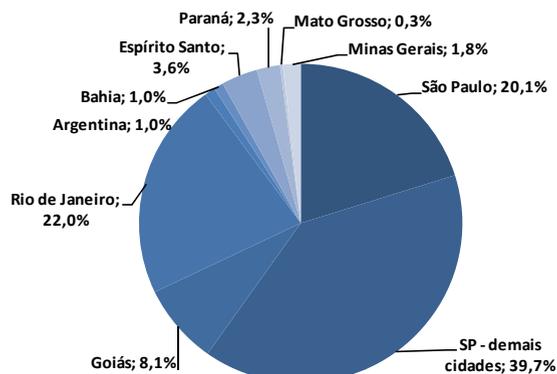
Estoque a Valor de Mercado

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

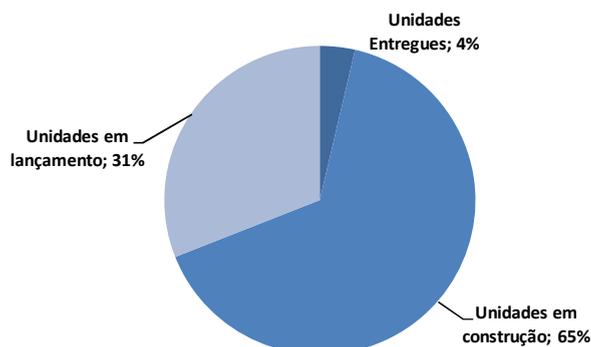
Segmentação - VGV *pro rata* Estoque 2T09



Distribuição Geográfica - VGV *pro rata* Estoque 2T09



Quebra do Estoque a valor de mercado (VGV *pro rata*) - 2T09

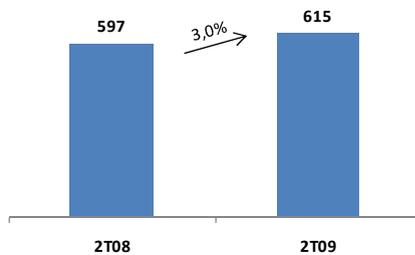




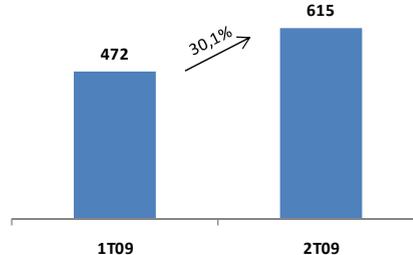
DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

O VGV lançado *pro rata* PDG Realty atingiu R\$615 milhões (VGV total de R\$697 milhões), distribuídos em 28 projetos.

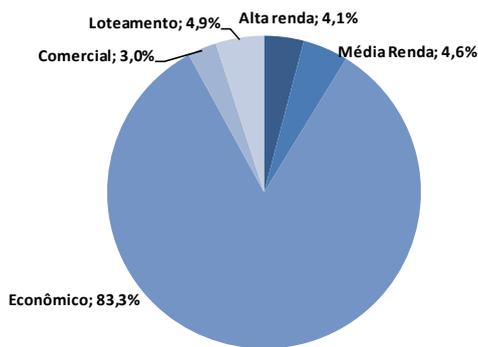
VGV Lançado PDG Realty – R\$ milhões



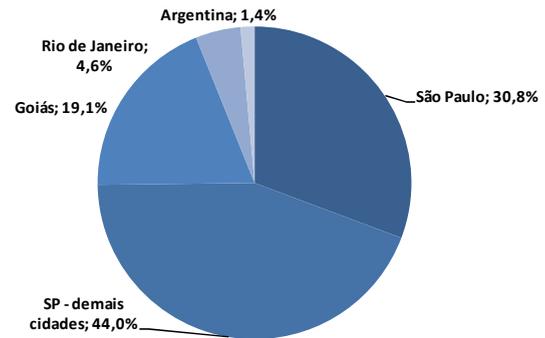
VGV Lançado PDG Realty – R\$ milhões



Segmentação - VGV *pro rata* Lançamentos 2T09



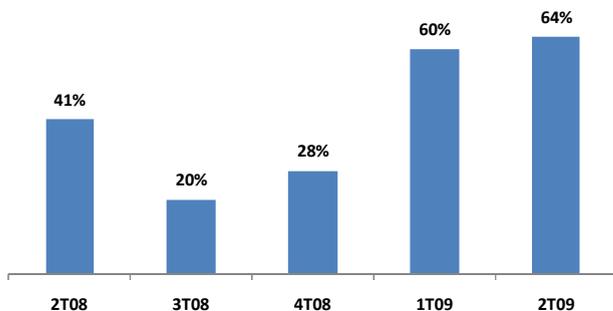
Distribuição Geográfica - VGV *pro rata* Lançamentos 2T09



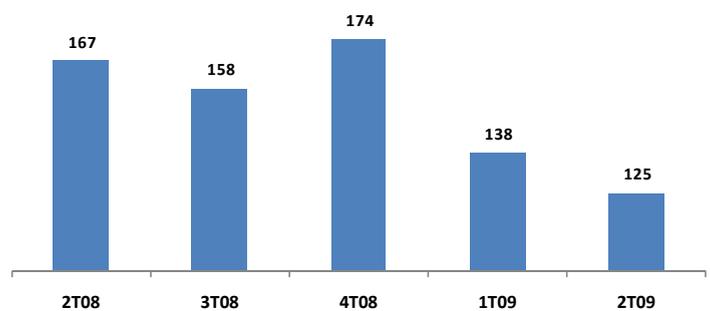
Os gráficos a seguir demonstram a participação das unidades abaixo de R\$ 130 mil (elegíveis ao programa "Minha Casa Minha Vida") nos lançamentos econômicos da PDG Realty e a evolução do preço da unidade média no segmento econômico.

Podemos observar a clara tendência de aumento de participação destas unidades nos lançamentos econômicos (gráfico da esquerda) e a redução do preço médio das unidades (gráfico da direita).

Participação das Unidades abaixo de R\$ 130 mil nos lançamentos econômicos da PDG Realty



Preço Médio de Lançamento das Unidades Econômicas - R\$ mil



Abaixo podemos visualizar alguns dos projetos lançados e que foram destaques no 2T09:



| Essencial Residence | |
|---------------------|--------------|
| Empresa | Goldfarb |
| Localização | São Paulo/SP |
| Lançamento | Abril/2009 |
| VGV total | R\$ 48 mm |
| Unidades | 333 |
| % Vendas | 96% |



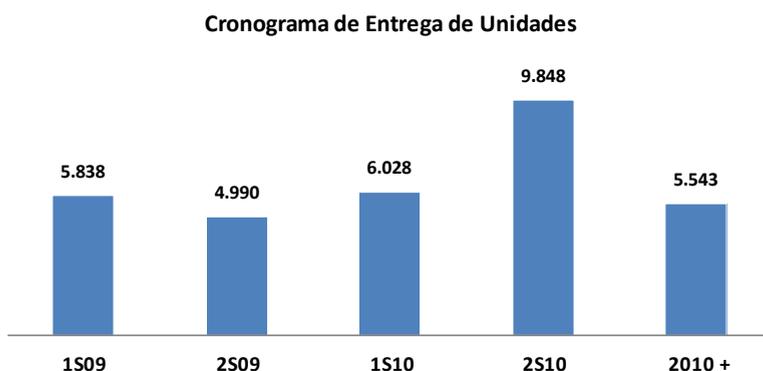
| Jardim Gardênia (fases) | |
|-------------------------|------------|
| Empresa | Goldfarb |
| Localização | Goiânia/GO |
| Lançamento | Junho/2009 |
| VGV total | R\$ 44 mm |
| Unidades | 551 |
| % Vendas | 53% |



| Eviva Residencial | |
|-------------------|------------------------|
| Empresa | Goldfarb |
| Localização | São José dos Campos/SP |
| Lançamento | Abril/2009 |
| VGV total | R\$ 15 mm |
| Unidades | 150 |
| % Vendas | 99% |

CRONOGRAMA DE ENTREGA DE UNIDADES

Abaixo demonstramos o total de unidades entregues no 1S09 e o cronograma esperado de entregas futuras (considerando os lançamentos até o 1T09):





LANDBANK

O *landbank pro rata* PDG Realty alcança R\$8,2 bilhões distribuídos em 249 projetos, representando um crescimento de 17% em relação ao 1T09.

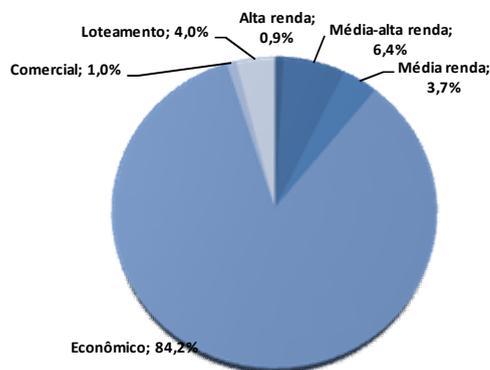
Em linha com o nosso planejamento estratégico que contempla investimentos direcionados ao programa "Minha Casa Minha Vida", conseguimos aumentar o número de unidades abaixo de R\$ 130 mil (elegíveis ao programa) em nosso *landbank*, totalizando 56 mil unidades ao final do 2T09 (contra 43 mil unidades ao final do 1T09).

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

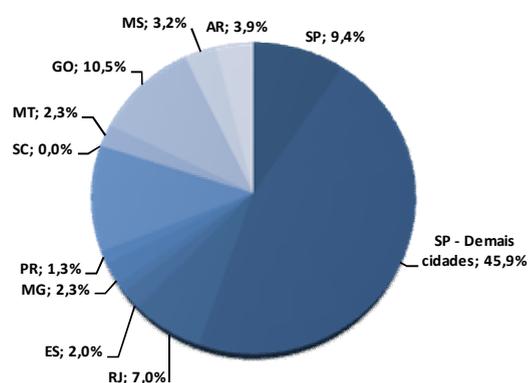
| Faixa de Preço | Nº unidades | % | Principal Fonte de Financiamento |
|--------------------------------|---------------|-------------|---|
| até R\$ 100 mil | 30.775 | 44,6% | Credito Associativo + SFH + elegíveis ao pacote governamental |
| de R\$ 100 mil até R\$ 130 mil | 14.916 | 21,6% | Credito Associativo + SFH + elegíveis ao pacote governamental |
| de R\$ 130 mil até R\$ 250 mil | 18.332 | 26,5% | SFH |
| de R\$ 250 mil até R\$ 500 mil | 2.265 | 3,3% | SFH |
| Acima de R\$ 500 mil | 2.773 | 4,0% | Taxas de mercado |
| Total | 69.061 | 100% | |

Abaixo podemos visualizar a quebra do *landbank* por segmentação e por geografia ao final do 2T09 – ressaltamos a grande concentração das unidades Econômicas (unidades até R\$ 250 mil) que representam 84% do *landbank* total.

Segmentação Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty



Distribuição Geográfica Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty





A presença geográfica do *landbank* da PDG Realty abrange hoje 11 estados e 62 cidades, além da Argentina, conforme o gráfico abaixo (distribuição do VGV *pro rata* no *landbank* PDG Realty):

| Evolução Landbank | 2007 | 2008 | 2T09 |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| São Paulo (outras cidades) | 47% | 47% | 46% |
| Centro Oeste | 0% | 9% | 16% |
| Sul | 3% | 3% | 12% |
| São Paulo | 19% | 12% | 9% |
| Rio de Janeiro | 20% | 18% | 7% |
| Argentina | 0% | 4% | 4% |
| Outros | 11% | 8% | 6% |
| Total (R\$ bilhões) | 5,7 | 6,2 | 8,2 |



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Principais Indicadores Financeiros

Com o intuito de facilitar a análise dos resultados alcançados continuaremos a apresentar os números auditados e resultados pró forma (não auditados) para o 2T09 e 2T08.

No anexo apresentamos a conciliação detalhada das DRE's pré e pós efeitos da lei 11.638.

Abaixo apresentamos os principais números e suas comparações:

- Comparativo dos resultados 2T09 pós e pré ajustes da lei 11.638:

| 2T09 (R\$ mil) | Pós 11.638 | Pré 11.638 (não auditado) | Varição |
|-----------------|------------|---------------------------|-----------|
| Receita Líquida | 501.397 | 495.145 | 1,3% |
| Lucro bruto | 146.944 | 172.152 | -14,6% |
| Margem bruta | 29,3% | 34,8% | -5,46 bps |
| EBITDA | 107.229 | 124.005 | -13,5% |
| Margem EBITDA | 21,4% | 25,0% | -3,66 bps |
| Lucro líquido | 76.190 | 97.393 | -21,8% |
| Margem líquida | 15,2% | 19,7% | -4,47 bps |



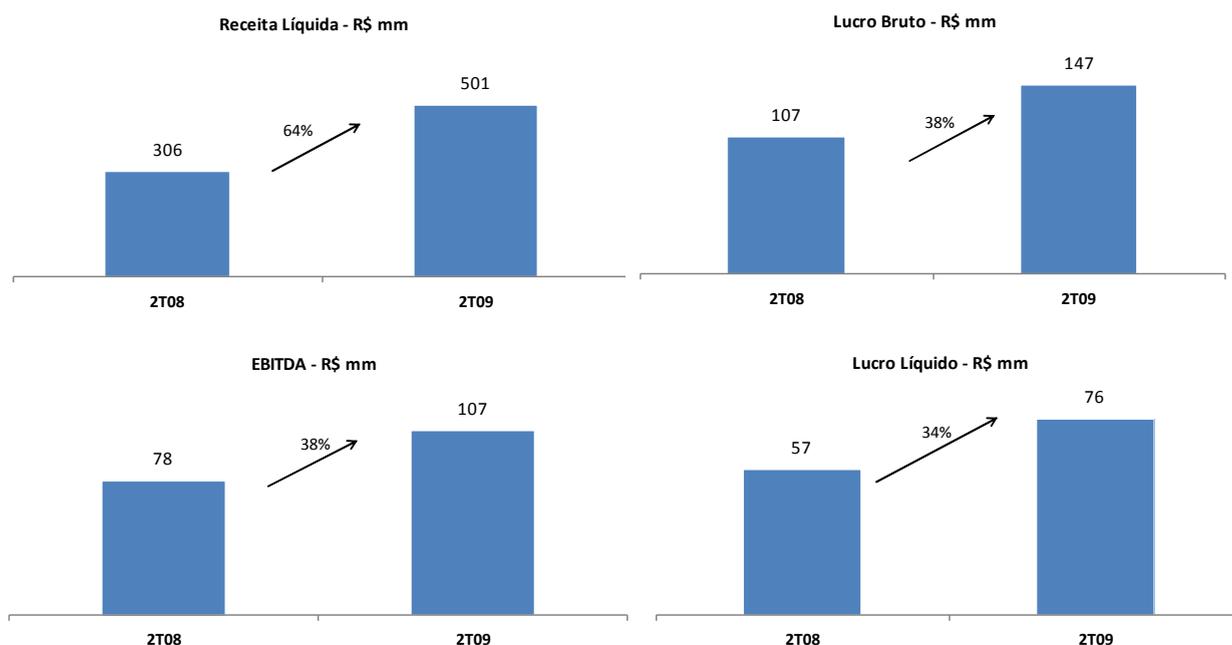
- Comparativo de resultados pós 11.638:

| Pós 11.638 (R\$ mil) | 2T09 | 2T08 (não auditado) | Variação |
|-------------------------|---------|------------------------|-----------|
| Receita Líquida | 501.397 | 305.687 | 64,0% |
| Lucro bruto | 146.944 | 106.557 | 37,9% |
| Margem bruta | 29,3% | 34,9% | -5,55 bps |
| EBITDA | 107.229 | 77.940 | 37,6% |
| Margem EBITDA | 21,4% | 25,5% | -4,11 bps |
| Lucro líquido | 76.190 | 56.730 | 34,3% |
| Margem líquida | 15,2% | 18,6% | -3,36 bps |

- Comparativo dos resultados pré 11.638:

| Pré 11.638 (R\$ mil) | 2T09 (não auditado) | 2T08 | Variação |
|-------------------------|------------------------|---------|-----------|
| Receita Líquida | 495.145 | 303.658 | 63,1% |
| Lucro bruto | 172.152 | 116.432 | 47,9% |
| Margem bruta | 34,8% | 38,3% | -3,57 bps |
| EBITDA | 124.005 | 82.479 | 50,3% |
| Margem EBITDA | 25,0% | 27,2% | -2,12 bps |
| Lucro líquido | 97.393 | 58.528 | 66,4% |
| Margem líquida | 19,7% | 19,3% | 0,40 bps |

Abaixo apresentamos de forma resumida a evolução de algumas das principais linhas da nossa DRE (pós ajustes 11.638) comparando os resultados deste trimestre com 2T08 (não auditado):





Receita Líquida

Abaixo apresentamos a conciliação da Receita Líquida antes e após os efeitos da Lei 11.638 para o 2T09.

| | | | | | | |
|-------------------|-----|----------------|-----|-----------------|-----|-------------------|
| Pré 11.638 | | AVP | | Permutas | | Pós 11.638 |
| 495.145 | (+) | (1.863) | (+) | 8.115 | (=) | 501.397 |

O valor do ajuste AVP foi calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 6,5% no 2T09, taxa esta que era de aproximadamente 7,0% no 1T09.

O ajuste estimado de permutas é calculado, projeto a projeto, apropriando-se na receita o valor das unidades alvo de permuta física.

Abertura da receita bruta por ano de lançamento e faixa de renda

| Ano | Receita Bruta | Segmento | Receita Bruta |
|--------------|---------------|------------------|---------------|
| 2003 | 0,0% | econômico | 67,5% |
| 2004 | 0,2% | média renda | 17,7% |
| 2005 | 1,0% | média-alta renda | 9,7% |
| 2006 | 0,0% | alta-renda | 0,2% |
| 2007 | 41,1% | comercial | 4,9% |
| 2008 | 43,4% | Total | 100,0% |
| 2009 | 14,3% | | |
| Total | 100,0% | | |

Custo de Mercadorias Vendidas (CMV)

Abaixo apresentamos a conciliação do CMV pré e pós efeitos da lei 11.638 para o 2T09.

| | | | | | | | | |
|-------------------|-----|-----------------|-----|-----------------|-----|------------------|-----|-------------------|
| Pré 11.638 | | Juros | | Permutas | | Provisões | | Pós 11.638 |
| (322.993) | (+) | (23.506) | (+) | (6.330) | (+) | (1.624) | (=) | (354.453) |

Conforme a nova lei o juros das dívidas, tanto as atreladas à construção quanto as corporativas, devem ser apropriados no estoque e no CMV e não mais na despesa financeira.

De forma complementar ao efeito na Receita Líquida, as permutas físicas também são apropriadas ao CMV.

Adicionalmente passamos a reconhecer também provisões para garantia relativa à entrega de unidades.



Despesas com Vendas

Com a aplicação da lei 11.638 todas as despesas comerciais passaram a ser reconhecidas no período em que ocorrem. Nos casos em que os stands de vendas estão planejados para ficarem abertos por mais de 12 meses, estes devem ser classificados no ativo imobilizado e depreciados.

Caso aplicássemos a metodologia anterior teríamos um resultado diferente. Abaixo apresentamos a conciliação com o efeito estimado:

| | | | | |
|-------------------|-----|-------------------------------|-----|-------------------|
| Pré 11.638 | | Despesas capitalizadas | | Pós 11.638 |
| (17.869) | (+) | (15.074) | (=) | (32.942) |

A evolução das despesas com vendas no 2T09 foi de 76% quando comparada a 1T09. Este número é bastante influenciado pelo aumento das vendas líquidas contratadas ocorrido entre 2T09 e 1T09, da ordem de 69%.

Despesas Gerais & Administrativas

Outra mudança introduzida pela lei 11.638 é a necessidade de registrarmos o resultado do plano de opção de compra de ações outorgado aos funcionários da empresa. No 2T09 tivemos o seguinte impacto por conta do reconhecimento desta despesa:

| | | | | |
|-------------------|-----|----------------|-----|-------------------|
| Pré 11.638 | | SOP | | Pós 11.638 |
| (26.980) | (+) | (2.820) | (=) | (29.800) |

Quadro comparativo das despesas com vendas, gerais & administrativas:

| R\$ mm | 2T09 | 2T08 | 1S09 | 1S08 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Despesas com vendas (R\$ mm) | 32,9 | 30,0 | 51,7 | 49,5 |
| Despesas com G&A (R\$ mm) | 29,8 | 25,2 | 52,1 | 46,0 |
| Despesas com vendas + G&A | 62,7 | 55,2 | 103,8 | 95,5 |
| Despesas com vendas / lançamentos | 5,4% | 5,1% | 4,9% | 4,3% |
| Despesas com G&A / lançamentos | 4,9% | 4,3% | 5,0% | 4,0% |
| Despesas com vendas + G&A / lançamentos | 10,4% | 9,4% | 9,9% | 8,2% |
| Despesas com vendas / vendas contratadas | 4,8% | 6,8% | 4,7% | 5,5% |
| Despesas com G&A / vendas contratadas | 4,3% | 5,7% | 4,8% | 5,1% |
| Despesas com vendas + G&A / vendas contratadas | 9,1% | 12,4% | 9,5% | 10,6% |
| Despesas com vendas / receita bruta | 6,4% | 9,6% | 6,1% | 9,1% |
| Despesas com G&A / receita bruta | 5,8% | 8,0% | 6,2% | 8,4% |
| Despesas com vendas + G&A / receita bruta | 12,1% | 17,6% | 12,3% | 17,5% |



Resultado Financeiro

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

| Pré 11.638 | 2T09 | 2T08 | Pós 11.638 | 2T09 | 2T08 |
|----------------------|----------|----------|----------------------|----------|---------|
| Receitas financeiras | 21.711 | 16.045 | Receitas financeiras | 21.711 | 16.045 |
| Despesas Financeiras | (36.224) | (15.952) | Despesas Financeiras | (14.134) | (3.371) |
| Total | (14.513) | 93 | Total | 7.577 | 12.674 |

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)

| Resultado de Exercícios Futuros (R\$ mm) | 2T09 | 2T08 |
|--|--------------|--------------|
| Receita de vendas a apropriar | 1.895,93 | 1.207,06 |
| Custo de vendas a apropriar | (1.205,75) | (744,25) |
| Total | 690,18 | 462,81 |
| Margem REF | 36,4% | 38,3% |

Balanco Patrimonial

Estoque de Imóveis a Comercializar

Abertura do estoque (R\$mil):

| | 2T09 | 2T08 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Imóveis em construção | 393.641 | 294.716 |
| Imóveis concluídos | 50.101 | 30.310 |
| Terrenos para futuras incorporaçõ | 638.296 | 741.322 |
| Total | 1.082.038 | 1.066.348 |

Contas a Receber

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

| | 2T09 | 2T08 |
|------------------|-----------|-----------|
| Contas a receber | 1.798.294 | 906.028 |
| Receita REF | 1.895.928 | 1.207.060 |
| Total | 3.694.222 | 2.113.088 |



Endividamento

Abaixo demonstramos o perfil do endividamento da empresa ao final do 2T09 (em R\$mil).

Debêntures - 1ª Emissão

| | |
|---|---------------------|
| Saldo atual: | 264.370 |
| Indexador: | CDI |
| Juros ao ano: | 0,90% |
| Banco Coordenador: | Bradesco BBI |
| Duration: | 43 meses |
| Coupon: | Semestral (jan/jul) |
| Principal em 4 parcelas anuais a partir de jul/11 | |

Debêntures - 2ª Emissão

| | |
|--|---------------------|
| Saldo atual: | 220.366 |
| Indexador: | CDI |
| Juros ao ano: | 2,00% |
| Banco Coordenador: | - |
| Duration: | 40 meses |
| Coupon: | Semestral (abr/out) |
| Dívida conversível (vencimento <i>bullet</i> out/12) | |

Consolidado por Credor

| | |
|----------------------|-----------|
| Total endividamento: | 1.277.392 |
| Debenturistas | 37,95% |
| Votorantim | 8,35% |
| ABN Amro | 8,34% |
| Unibanco | 7,29% |
| Outros | 38,08% |
| Duration: | 25 meses |

Capital de Giro

| | |
|---------------|----------|
| Saldo atual: | 339.033 |
| Indexador: | CDI |
| Juros ao ano: | 1,80% |
| Duration: | 31 meses |

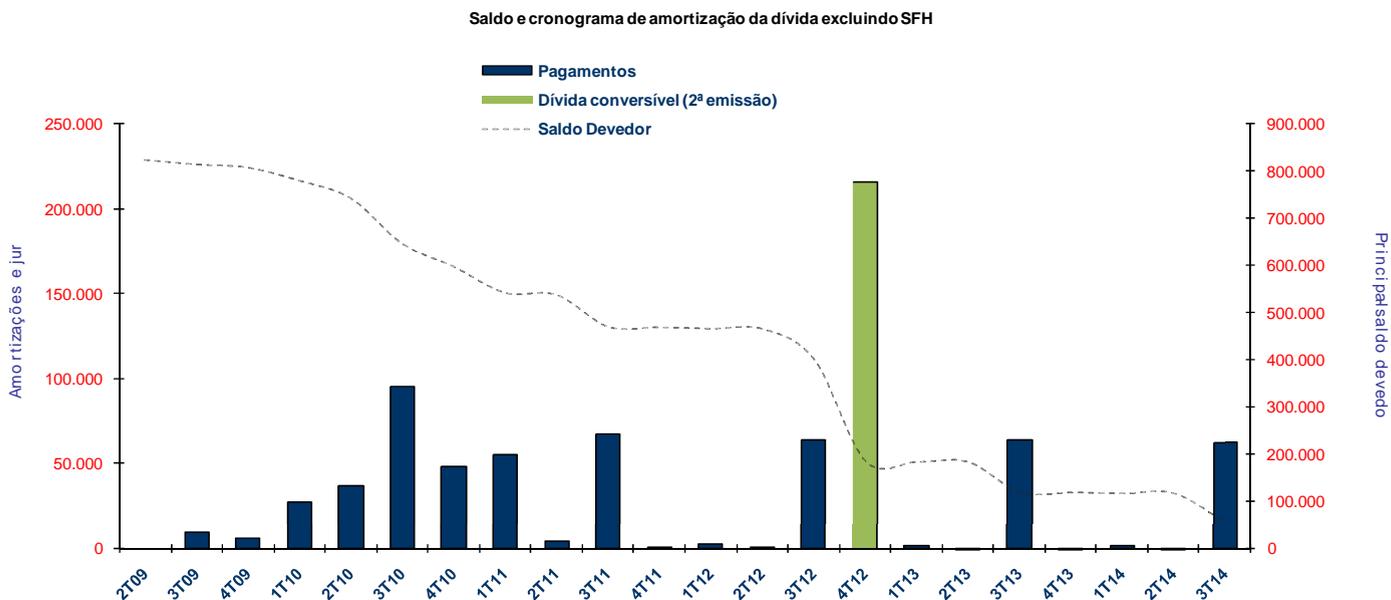
SFH

| | |
|----------------------|----------|
| Saldo atual: | 453.623 |
| Indexador: | TR |
| Juros médios ao ano: | 10,51% |
| Duration: | 13 meses |

Consolidado por Índice

| | |
|----------------------|-----------|
| Total endividamento: | 1.277.392 |
| % do CDI | 64,49% |
| TR | 35,51% |
| Duration: | 25 meses |

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



A tabela a seguir mostra os índices de endividamento da empresa ao final do 2T09. Para efeito de cálculo, simulamos a conversão da totalidade das debêntures conversíveis ainda em circulação:

| Liquidez (R\$ mil) | 2T09 | Conversão Debentures* |
|------------------------------|-------------|-----------------------|
| Disponibilidade e aplicações | 362.817 | 362.817 |
| Endividamento | (1.277.392) | (1.057.026) |
| Dívida Líquida | 914.575 | 694.209 |
| Patrimônio líquido | 1.836.660 | 2.057.026 |
| Dívida / PL | 69,5% | 51,4% |
| Dívida Líquida / PL | 49,8% | 33,7% |

* Considerando a conversão das debêntures em circulação em 30 de junho (principal e juros).



Anexo

A tabela abaixo detalha os projetos lançados no 2T09. Podemos perceber que, das unidades lançadas, 45% foram vendidas no trimestre de lançamento:

| Projeto | VG (R\$ MM) | % Total PDG | VG Pro-rata PDG (R\$ MM) | Unidades | Unidades Vendidas (%) | VG Vendido pro rata | Segmento |
|--|----------------|----------------|--------------------------------|--------------|--------------------------|---------------------------|-------------|
| Goiás | | | | | | | |
| 1 Brisa do Parque (Prédios) - 2ª Fase | 41,0 | 100,00% | 41,0 | 300 | 13% | 5,5 | Econômico |
| 2 Residencial Acácia - Bl. 8 | 5,9 | 100,00% | 5,9 | 78 | 88% | 5,2 | Econômico |
| 3 Residencial Begônia - Cond 13 | 3,8 | 100,00% | 3,8 | 46 | 24% | 0,9 | Econômico |
| 4 Residencial Buriti - Cond 10 | 5,4 | 100,00% | 5,4 | 65 | 14% | 0,7 | Econômico |
| 5 Residencial Flamboyant - Cond 1 | 4,5 | 100,00% | 4,5 | 54 | 15% | 0,7 | Econômico |
| 6 Residencial Hortência - Bl. 9 | 5,1 | 100,00% | 5,1 | 68 | 88% | 4,5 | Econômico |
| 7 Residencial Jacarand - Bl. 16 | 4,0 | 100,00% | 4,0 | 48 | 44% | 1,7 | Econômico |
| 8 Residencial Jatobá - Bl. 15 | 4,0 | 100,00% | 4,0 | 48 | 50% | 2,0 | Econômico |
| 9 Residencial Orquidea - Bl. 11 | 3,6 | 100,00% | 3,6 | 48 | 98% | 3,5 | Econômico |
| 10 Residencial Pinheiro - Bl. 7 | 3,6 | 100,00% | 3,6 | 48 | 96% | 3,5 | Econômico |
| 11 Residencial Tulipa - Bl. 18 | 4,0 | 100,00% | 4,0 | 48 | 15% | 0,6 | Econômico |
| 12 Villagio do Parque (Casas) - 1ª Fas | 33,0 | 100,00% | 33,0 | 225 | 24% | 7,8 | Econômico |
| São Paulo - Capital | | | | | | | |
| 1 Barcelos | 48,0 | 19,90% | 9,6 | 210 | 27% | 2,6 | Comercial |
| 2 Essencial Residence | 42,7 | 100,00% | 42,7 | 333 | 96% | 41,1 | Econômico |
| 3 Residencial Ideale | 13,5 | 100,00% | 13,5 | 115 | 100% | 13,5 | Econômico |
| 4 Residencial Veritá | 39,2 | 100,00% | 39,2 | 300 | 64% | 25,0 | Econômico |
| 5 Residencial Vitória - 2ª fase | 28,5 | 100,00% | 28,5 | 243 | 3% | 0,8 | Econômico |
| 6 Veredas Aricanduva - 1ª fase | 29,6 | 100,00% | 29,6 | 255 | 97% | 28,7 | Econômico |
| 7 Veredas Aricanduva - 2ª fase | 26,0 | 100,00% | 26,0 | 204 | 33% | 8,7 | Econômico |
| São Paulo - Demais cidades | | | | | | | |
| 1 Alphaview - 2ª fase | 92,1 | 100,00% | 92,1 | 567 | 19% | 17,9 | Econômico |
| 2 Ambiance Residence - 2ª fase | 17,1 | 100,00% | 17,1 | 160 | 88% | 15,1 | Econômico |
| 3 Central View Residence | 57,4 | 100,00% | 57,4 | 400 | 32% | 18,1 | Econômico |
| 4 Cidade Madrid | 50,3 | 50,00% | 25,2 | 48 | 27% | 6,8 | Alta renda |
| 5 Eviva Residencial | 14,8 | 100,00% | 14,8 | 150 | 99% | 14,6 | Econômico |
| 6 Residencial Itahyê | 43,5 | 69,90% | 30,4 | 219 | 19% | 5,8 | Loteamento |
| 7 Square Garden - 2ª fase | 33,8 | 100,00% | 33,8 | 300 | 25% | 8,6 | Econômico |
| Rio de Janeiro | | | | | | | |
| 1 Original Grajaú | 28,5 | 100,00% | 28,5 | 80 | 59% | 16,7 | Média Renda |
| Argentina | | | | | | | |
| 1 Forum Puerto Norte Offices | 14,2 | 62,00% | 8,8 | 39 | 46% | 4,1 | Comercial |
| 28 Total | 696,9 | | 614,8 | 4.699 | 45% | 264,4 | |

* Vendidas até o encerramento do 2T09



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
Trimestres findos em 30 de Junho de 2009 e 2008 (PÓS 11.638)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - PÓS 11.638

| | 2T09 | 2T08 | Var. % |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Receita bruta operacional | | | |
| Vendas imobiliárias | 518.214 | 313.248 | 65% |
| Outras receitas operacionais | 3.233 | 4.287 | -25% |
| (-) Impostos sobre as vendas | (20.049) | (11.848) | 69% |
| Receita operacional líquida | 501.397 | 305.687 | 64% |
| | | | |
| Custo das unidades vendidas | (354.453) | (199.130) | 78% |
| Lucro bruto | 146.944 | 106.557 | 38% |
| Margem bruta | 29,3% | 34,9% | -5,6 bps |
| | | | |
| Receitas (despesas) operacionais: | | | |
| Equiv. Patrimonial | - | 13.276 | - |
| Comerciais | (32.942) | (30.041) | 10% |
| Gerais e administrativas | (29.800) | (25.204) | 18% |
| Tributárias | (383) | (816) | -53% |
| Financeiras | 7.577 | 12.674 | -40% |
| Depreciação | (2.202) | (4.843) | -55% |
| Outras | (2.916) | 2.078 | -240% |
| Total receitas (despesas) operacionais | (60.666) | (32.876) | 85% |
| | | | |
| Resultado Operacional | 86.278 | 73.681 | 17% |
| Margem operacional | 17,2% | 24,1% | -6,9 bps |
| | | | |
| Resultado não operacional | - | 28 | - |
| | | | |
| Lucro antes do I.R. e C.S. | 86.278 | 73.709 | 17% |
| | | | |
| Imposto de renda e contribuição social | (14.409) | (9.256) | 56% |
| | | | |
| Lucro antes da participação dos minoritários | 71.869 | 64.453 | 12% |
| | | | |
| Participação dos minoritários | 4.321 | (7.723) | -156% |
| | | | |
| Lucro Líquido do período | 76.190 | 56.730 | 34% |
| Margem líquida | 15,2% | 18,6% | -3,4 bps |

EBITDA

| | 2T09 pós 11.638 | 2T08 pós 11.638 | Var. % |
|--|------------------------|------------------------|-----------------|
| Lucro antes dos impostos | 86.278 | 73.709 | |
| (-/+ Receita / Despesa Financeira | (7.577) | (12.674) | |
| (+) Depreciação / Amortização | 2.202 | 4.843 | |
| (+) Despesa com Plano de opção de ações | 2.820 | 2.969 | |
| (+) Juros financiamento capitalizados no CMV | 23.506 | 9.093 | |
| EBITDA | 107.229 | 77.940 | 38% |
| Margem EBITDA | 21,4% | 25,5% | -4,1 bps |



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
Semestres findos em 30 de Junho de 2009 e 2008 (PÓS 11.638)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - PÓS 11.638

| | 1S09 | 1S08 | Var. % |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Receita bruta operacional | | | |
| Vendas imobiliárias | 840.438 | 546.476 | 54% |
| Outras receitas operacionais | 6.920 | 9.762 | -29% |
| (-) Impostos sobre as vendas | (33.692) | (21.018) | 60% |
| Receita operacional líquida | 813.665 | 535.220 | 52% |
| | | | |
| Custo das unidades vendidas | (575.382) | (359.150) | 60% |
| Lucro bruto | 238.283 | 176.070 | 35% |
| Margem bruta | 29,3% | 32,9% | -3,6 bps |
| | | | |
| Receitas (despesas) operacionais: | | | |
| Equiv. Patrimonial | - | - | - |
| Comerciais | (51.676) | (49.531) | 4% |
| Gerais e administrativas | (52.114) | (45.990) | 13% |
| Tributárias | (1.350) | (1.226) | 10% |
| Financeiras | 7.287 | 26.522 | -73% |
| Depreciação | (3.113) | (11.571) | -73% |
| Outras | 12.390 | 12.196 | 2% |
| Total receitas (despesas) operacionais | (88.576) | (69.600) | 27% |
| | | | |
| Resultado Operacional | 149.707 | 106.470 | 41% |
| Margem operacional | 18,4% | 19,9% | -1,5 bps |
| | | | |
| Resultado não operacional | - | 39 | - |
| | | | |
| Lucro antes do I.R. e C.S. | 149.707 | 106.509 | 41% |
| | | | |
| Imposto de renda e contribuição social | (24.249) | (19.136) | 27% |
| | | | |
| Lucro antes da participação dos minoritários | 125.458 | 87.373 | 44% |
| | | | |
| Participação dos minoritários | 1.528 | (13.446) | -111% |
| | | | |
| Lucro Líquido do período | 126.986 | 73.927 | 72% |
| Margem líquida | 15,6% | 13,8% | 1,8 bps |

EBITDA

| | 1S09 pós 11.638 | 1S08 pós 11.638 | Var. % |
|--|------------------------|------------------------|----------------|
| Lucro antes dos impostos | 149.707 | 106.509 | |
| (-/+ Receita / Despesa Financeira | (7.287) | (26.522) | |
| (+) Depreciação / Amortização | 3.113 | 11.571 | |
| (+) Despesa com Plano de opção de ações | 5.787 | 5.531 | |
| (+) Juros financiamento capitalizados no CMV | 39.658 | 16.967 | |
| EBITDA | 190.978 | 114.056 | 67% |
| Margem EBITDA | 23,5% | 21,3% | 2,2 bps |



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
Trimestres findos em 30 de Junho de 2009 e 2008 (PRÉ 11.638)

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - PRÉ 11.638 | | | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------|
| | 2T09 | 2T08 | Var. % |
| Receita bruta operacional | | | |
| Vendas imobiliárias | 511.961 | 311.139 | 65% |
| Outras receitas operacionais | 3.233 | 4.287 | -25% |
| (-) Impostos sobre as vendas | (20.049) | (11.768) | 70% |
| Receita operacional líquida | 495.145 | 303.658 | 63% |
| | | | |
| Custo das unidades vendidas | (322.993) | (187.226) | 73% |
| Lucro bruto | 172.152 | 116.432 | 48% |
| Margem bruta | 34,8% | 38,3% | -3,6 bps |
| | | | |
| Receitas (despesas) operacionais: | | | |
| Equiv. Patrimonial | - | 13.276 | - |
| Comerciais | (17.869) | (26.551) | -33% |
| Gerais e administrativas | (26.980) | (22.236) | 21% |
| Tributárias | (383) | (816) | -53% |
| Financeiras | (14.513) | 93 | -15757% |
| Depreciação | (2.202) | (4.843) | -55% |
| Outras | (2.916) | 2.346 | -224% |
| Total receitas (despesas) operacionais | (64.863) | (38.731) | 67% |
| | | | |
| Resultado Operacional | 107.290 | 77.701 | 38% |
| Margem operacional | 21,7% | 25,6% | -3,9 bps |
| | | | |
| Resultado não operacional | - | 28 | - |
| | | | |
| Lucro antes do I.R. e C.S. | 107.290 | 77.729 | 38% |
| | | | |
| Imposto de renda e contribuição social | (14.217) | (9.300) | 53% |
| | | | |
| Lucro antes da participação dos minoritários | 93.072 | 68.429 | 36% |
| | | | |
| Participação dos minoritários | 4.321 | (9.901) | -144% |
| | | | |
| Lucro Líquido do período | 97.393 | 58.528 | 66% |
| Margem líquida | 19,7% | 19,3% | 0,4 bps |
| | | | |
| EBITDA | | | |
| | 2T09 pré 11.638 | 2T08 pré 11.638 | Var. % |
| Lucro antes dos impostos | 107.290 | 77.729 | |
| (-/+ Receita / Despesa Financeira | 14.513 | (93) | |
| (+) Depreciação / Amortização | 2.202 | 4.843 | |
| EBITDA | 124.005 | 82.479 | 50% |
| Margem EBITDA | 25,0% | 27,2% | -2,1 bps |



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
Semestres findos em 30 de Junho de 2009 e 2008 (PRÉ 11.638)

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - PRÉ 11.638 | | | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------|
| | 1S09 | 1S08 | Var. % |
| Receita bruta operacional | | | |
| Vendas imobiliárias | 827.646 | 535.383 | 55% |
| Outras receitas operacionais | 6.920 | 9.762 | -29% |
| (-) Impostos sobre as vendas | (33.692) | (20.938) | 61% |
| Receita operacional líquida | 800.874 | 524.207 | 53% |
| | | | |
| Custo das unidades vendidas | (522.609) | (320.874) | 63% |
| Lucro bruto | 278.265 | 203.333 | 37% |
| Margem bruta | 34,7% | 38,8% | -4,0 bps |
| | | | |
| Receitas (despesas) operacionais: | | | |
| Equiv. Patrimonial | - | 13.276 | - |
| Comerciais | (26.833) | (41.413) | -35% |
| Gerais e administrativas | (46.325) | (40.460) | 14% |
| Tributárias | (1.350) | (1.226) | 10% |
| Financeiras | (32.745) | 5.121 | -739% |
| Depreciação | (3.113) | (11.571) | -73% |
| Outras | 12.390 | 12.731 | -3% |
| Total receitas (despesas) operacionais | (97.976) | (63.542) | 54% |
| | | | |
| Resultado Operacional | 180.290 | 139.791 | 29% |
| Margem operacional | 22,5% | 26,7% | -4,2 bps |
| | | | |
| Resultado não operacional | - | 39 | - |
| | | | |
| Lucro antes do I.R. e C.S. | 180.290 | 139.830 | 29% |
| | | | |
| Imposto de renda e contribuição social | (24.258) | (19.522) | 24% |
| | | | |
| Lucro antes da participação dos minoritários | 156.031 | 120.308 | 30% |
| | | | |
| Participação dos minoritários | 2.098 | (17.238) | -112% |
| | | | |
| Lucro Líquido do período | 158.129 | 103.070 | 53% |
| Margem líquida | 19,7% | 19,7% | 0,1 bps |
| | | | |
| EBITDA | | | |
| | 1S09 pré 11.638 | 1S08 pré 11.638 | Var. % |
| Lucro antes dos impostos | 180.290 | 139.830 | |
| (-/+ Receita / Despesa Financeira | 32.745 | (5.121) | |
| (+) Depreciação / Amortização | 3.113 | 11.571 | |
| EBITDA | 216.148 | 146.280 | 48% |
| Margem EBITDA | 27,0% | 27,9% | -0,9 bps |



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO 30 de Junho de 2009 e 2008

| ATIVO (R\$ '000) | 2T09 | 2T08 | Var. |
|--|------------------|------------------|-------------|
| Circulante | | | |
| Disponibilidades e aplicações financeiras | 359.650 | 431.781 | -17% |
| Contas a receber | 1.045.153 | 440.669 | 137% |
| Estoques de imóveis a comercializar | 853.445 | 860.888 | -1% |
| Investimentos temporários - CEPAC | 15.989 | - | - |
| Despesas a apropriar | 18.759 | 61.240 | -69% |
| Adiantamentos a fornecedores | 22.265 | 24.716 | -10% |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos | 30.587 | 11.907 | 157% |
| Impostos a recuperar | 21.699 | 13.215 | 64% |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital | 9.659 | - | - |
| Partes relacionadas | 3.328 | - | - |
| Outros | 34.598 | 30.821 | 12% |
| | 2.415.132 | 1.875.237 | 29% |
| Não circulante | | | |
| Realizável a longo prazo | | | |
| Aplicações financeiras | 3.167 | 6.730 | -53% |
| Contas a receber | 753.141 | 465.359 | 62% |
| Debêntures | 49.693 | 52.888 | -6% |
| Estoques de imóveis a comercializar | 228.593 | 205.460 | 11% |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos | 55.765 | 13 | 435560% |
| Consórcios de sociedades | - | 415 | - |
| Partes relacionadas | 74.060 | 74.932 | -1% |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital | 80.303 | 20.980 | 283% |
| Outros | 38.601 | 9.740 | 296% |
| | 1.283.323 | 836.516 | 53% |
| Permanente | | | |
| Participações em controladas/coligadas | 37.949 | 41.446 | -8% |
| Intangível | 181.653 | 180.563 | 1% |
| Imobilizado | 68.374 | 6.886 | 893% |
| Diferido | - | 2.772 | - |
| Outros | 61.371 | 57.996 | 6% |
| | 349.347 | 289.663 | 21% |
| Total Não circulante | 1.632.670 | 1.126.179 | 45% |
| Total do Ativo | 4.047.802 | 3.001.416 | 35% |
| PASSIVO (R\$ '000) | | | |
| Circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 383.030 | 200.497 | 91% |
| Fornecedores | 70.244 | 59.550 | 18% |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 248.439 | 306.517 | -19% |
| Obrigações fiscais e trabalhistas | 29.914 | 20.476 | 46% |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 70.444 | 31.444 | 124% |
| Partes Relacionadas | 100.544 | 60.677 | 66% |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos | 27.926 | 3.884 | 619% |
| Adiantamentos de clientes | 67.116 | 8.098 | 729% |
| Dividendos a pagar | 2.170 | 1.736 | 25% |
| Outras obrigações | 45.553 | 6.164 | 639% |
| | 1.045.379 | 699.041 | 50% |
| Não circulante | | | |
| Exigível de longo prazo | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 409.576 | 141.744 | 189% |
| Fornecedores | 1.003 | 789 | 27% |
| Debêntures | 484.786 | 264.500 | 83% |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 83.448 | 188.568 | -56% |
| Obrigações fiscais e trabalhistas | 511 | 271 | 88% |
| Tributos Parcelados | 8.160 | 9.356 | -13% |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 60.167 | 31.645 | 90% |
| Provisão para contingências | 4.606 | 6.137 | -25% |
| Partes Relacionadas | 32.703 | 17.468 | 87% |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos | 13.104 | 1.933 | 578% |
| Adiantamentos de clientes | 3.477 | 269 | 1193% |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 19.641 | 1.903 | 932% |
| Outras obrigações | 22.310 | 31.292 | -29% |
| | 1.143.492 | 695.874 | 64% |
| Participação dos minoritários | 22.271 | 150.739 | -85% |
| Patrimônio líquido | | | |
| Capital social | 1.427.049 | 1.296.288 | 10% |
| Reserva legal | 13.716 | 4.594 | 199% |
| Reserva de capital | 140.064 | 1.851 | 7467% |
| Capital a realizar | (8.075) | 31 | -26148% |
| Ajuste de avaliação patrimonial | (2.015) | - | - |
| Ações em tesouraria | (5.468) | - | - |
| Lucros (prejuízos) acumulados | 271.389 | 152.999 | 77% |
| | 1.836.660 | 1.455.763 | 26% |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | 4.047.802 | 3.001.417 | 35% |



TELECONFERÊNCIA

13 de Agosto de 2009

Português

Data: 09h00 (horário de Brasília)
08h00 (horário de Nova York)
Telefone: +55 (11) 4688-6361
Replay: +55 (11) 4688-6312
Código: PDG

Inglês

Data: 11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de Nova York)
Telefone: +55 (11) 4688-6361
+55 (11) 4688-6312
Código: PDG

Webcast ao vivo pela Internet:

www.pdgrealty.com.br/ri

CONTATO RI

Michel Wurman

Diretor Vice-Presidente Financeiro e 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.