




**REVISÃO DE GUIDANCE DE LANÇAMENTOS DE 2009: DE R\$2,0 – R\$3,0 BILHÕES PARA R\$2,8 – R\$3,5 BILHÕES.
PDG REALTY ATINGE R\$420 MILHÕES DE VENDAS E R\$472 MILHÕES DE LANÇAMENTOS NO 1T09.
DAS UNIDADES LANÇADAS NO TRIMESTRE, 49% FORAM VENDIDAS DENTRO DO MESMO TRIMESTRE.
VOLUME RECORDE DE VENDAS DE ESTOQUE DE R\$213 MILHÕES.**

Rio de Janeiro, 11 de Maio de 2009 – A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - PDGR3 - divulga seus resultados do 1º trimestre de 2009 (1T09). 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.

 <p>Minha Casa Minha Vida</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ TOTAL DE 43 MIL UNIDADES ELEGÍVEIS AO PROGRAMA NO LANDBANK; ✓ APROXIMADAMENTE 60% DAS UNIDADES LANÇADAS EM 2009 SÃO ELEGÍVEIS AO PROGRAMA; ✓ PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO CONTEMPLA INVESTIMENTOS SIGNIFICATIVOS DESTINADOS À LINHA DE PRODUTOS ELEGÍVEIS AO PROGRAMA HABITACIONAL.
<p>DESTAQUES OPERACIONAIS 1T09</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ VENDAS CONTRATADAS PRO RATA PDG REALTY DE R\$420 MILHÕES; ✓ LANÇAMENTOS PRO RATA ALCANÇARAM R\$472 MILHÕES; ✓ 49% DAS UNIDADES LANÇADAS NO TRIMESTRE FORAM VENDIDAS ATÉ O FINAL DO PERÍODO; ✓ VSO DO TRIMESTRE ATINGIU 21%; ✓ VENDAS DE ESTOQUE ATINGIRAM R\$213 MILHÕES; ✓ 76% DOS LANÇAMENTOS E 79% DA VENDAS OCORRERAM NO SEGMENTO ECONÔMICO.
<p>DESTAQUES FINANCEIROS 1T09</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ RECEITA LÍQUIDA ATINGIU R\$312,3 MILHÕES NO 1T09, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 36% EM RELAÇÃO AO 1T08 (não auditado); ✓ EBITDA ALCANÇOU R\$64,6 MILHÕES NO 1T09, COM 21% DE MARGEM, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 66% EM RELAÇÃO AO 1T08 (pro forma). ✓ O LUCRO LÍQUIDO ATINGIU R\$50,8 MILHÕES NO 1T09, COM 16% DE MARGEM, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 67% EM RELAÇÃO AO 1T08 (não auditado).
<p>PRINCIPAIS DESTAQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ AUMENTO DO GUIDANCE DE LANÇAMENTOS PARA 2009: <ul style="list-style-type: none"> •GUIDANCE ATUAL: R\$2,0 BILHÕES - R\$3,0 BILHÕES •NOVO GUIDANCE: R\$2,8 BILHÕES - R\$3,5 BILHÕES ✓ APROVAÇÃO DA EMISSÃO DE ATÉ R\$276 MILHÕES EM DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS, COM GARANTIA FIRME DO BNDES NO VALOR DE ATÉ R\$155 MILHÕES.

INDICADORES OPERACIONAIS

	1T09	1T08	Var (%)
VGVLançado⁽¹⁾ – R\$ milhões	664,24	964,80	-31%
VGVLançado PDG Realty – R\$ milhões	472,42	573,07	-18%
Empreendimentos Lançados	24	19	26%
Número de Unidades Lançadas⁽¹⁾	4.204	4.006	5%
Vendas Contratadas – R\$ milhões⁽¹⁾	521,10	894,30	-42%
Vendas Contratadas PDG Realty – R\$ milhões	419,59	467,16	-10%
Número de Unidades Vendidas⁽¹⁾	3.354	3.864	-13%
Estoque a Valor de Mercado - R\$ milhões	1.591,0	685,3	132%
Unidades Entregues	1.153	364	217%
Área Privativa Lançada TOTAL (m²)^{(1) (2)}	339.560	289.709	
Área Média (m²)⁽²⁾	71	72	
Preço Médio (R\$/m²)⁽²⁾	1,918	3,330	

(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

**ÍNDICE****Resultados 1T09****Página**

▪ Eventos Recentes	3
▪ Revisão de <i>guidance</i> de lançamentos para 2009	3
▪ PDG já está operando dentro do programa "Minha Casa Minha Vida"	3
▪ PDG Realty passa a controlar 100% de seus principais investimentos	4
▪ Emissão de Debêntures Conversíveis	4
▪ Visão Geral 2008	5
▪ Desempenho Operacional - Vendas e Estoque	5
▪ Vendas	5
▪ Estoque a Valor de Mercado	8
▪ Desempenho Operacional - Lançamentos	9
▪ Cronograma de Entrega de Unidades	10
▪ Landbank	11
▪ Desempenho Econômico financeiro	13
▪ Principais Indicadores Financeiros	13
▪ Receita Líquida	15
▪ Custo de Mercadorias Vendidas (CMV)	15
▪ Despesas com Vendas	16
▪ Despesas Gerais & Administrativas	16
▪ Resultado Financeiro	17
▪ Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)	17
▪ Estoque de Imóveis a Comercializar	17
▪ Contas a Receber	17
▪ Endividamento	18
▪ Anexo	19
▪ Demonstrações Financeiras	20
▪ DRE Trimestres findos em 31 de março de 2008 e 2009 (pós ajustes 11.638)	20
▪ DRE Trimestres findos em 31 de março de 2008 e 2009 (pré ajustes 11.638)	21
▪ DRE Trimestres findos em 31 de março 2009 (pós x pré ajustes 11.638)	22
▪ Balanço Patrimonial Consolidado	23
▪ Teleconferência	24
▪ Contato RI	24
▪ Sobre a PDG Realty	24



EVENTOS RECENTES

Revisão de *guidance* de lançamentos para 2009

Em linha com a melhora nas condições de mercado e com as novas oportunidades que estão sendo criadas pelo programa habitacional, estamos revisando o nosso *guidance* atual de lançamentos para o ano de 2009 de R\$ 2,0 bilhões a R\$ 3,0 bilhões para a faixa de R\$ 2,8 bilhões a R\$ 3,5 bilhões.

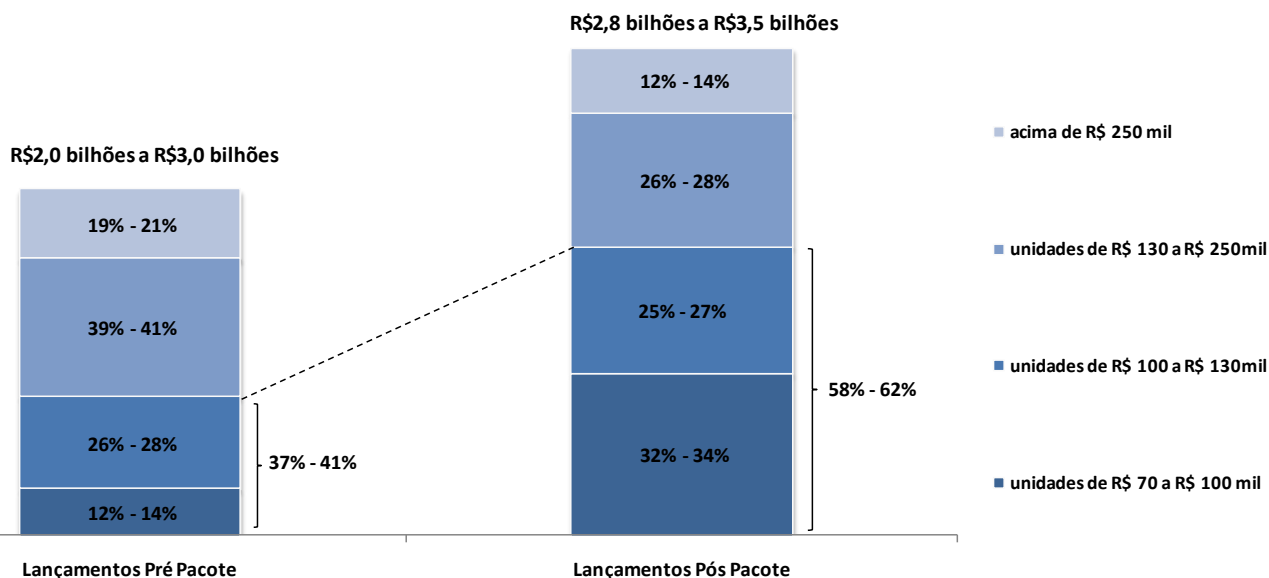
Guidance anterior (R\$bi)	Guidance atual (R\$bi)
2,0 - 3,0	2,8 - 3,5



PDG já está operando dentro do programa "Minha Casa Minha Vida"

Desde o início do programa habitacional a PDG vem se beneficiando das novas condições oferecidas aos nossos clientes finais. Abaixo detalhamos a quebra de unidades por faixa de preço a serem lançadas em 2009 antes e após o pacote.

Quebra de Lançamentos Pré e Pós Revisão de Guidance por faixa de Preço



Plano estratégico e investimentos direcionados ao programa:

- R\$50 milhões a R\$100 milhões de investimentos previstos:
- Investimentos em *landbank*;
- Investimentos em *marketing*;
- Ampliação da estrutura operacional;
- Estreitamento do relacionamento com a CEF.



PDG Realty passa a controlar 100% de seus principais investimentos

Em 1º de Abril de 2009 exercemos a opção de compra dos 30% restantes na participação da CHL. Com esta compra atingimos 100% de participação em nossos principais investimentos, Goldfarb e CHL. Em paralelo ao movimento de consolidação societária estamos conduzindo a integração das unidades de negócios de forma que todas as empresas tenham os mesmos sistemas e processos de *back office*.



Emissão de Debêntures Conversíveis

Recentemente anunciamos a emissão de debêntures conversíveis em ações, sendo que a mesma contou com garantia firme do sócio controlador da PDG Realty e do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES). Abaixo destacamos as principais características da operação, maiores informações podem ser conseguidas em nosso site ou diretamente com a equipe de RI.

Principais características:

- Data de Emissão: 15 de abril de 2009
- Valor nominal unitário: R\$ 10.000,00
- Quantidade de Debêntures: até 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



VISÃO GERAL 1T09

Abaixo podemos analisar a quebra por segmento dos principais indicadores operacionais e financeiros de 1T09 (*):

Segmento	Landbank VGV pro rata (%)	Lançamentos VGV pro rata (%)	Vendas VGV pro rata (%)	Receita Bruta (%)	Lucro Bruto (%)
Econômico	86%	76%	79%	68%	63%
Média	5%	5%	5%	19%	21%
Média-alta e Alta	8%	14%	12%	9%	11%
Comercial	0%	0%	0%	5%	5%
Loteamento	1%	4%	4%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

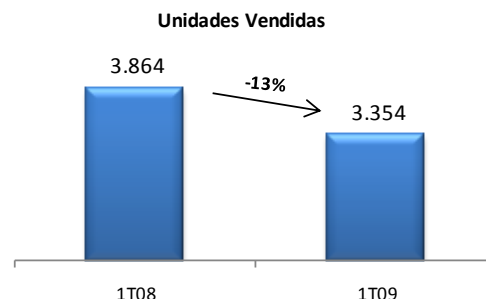
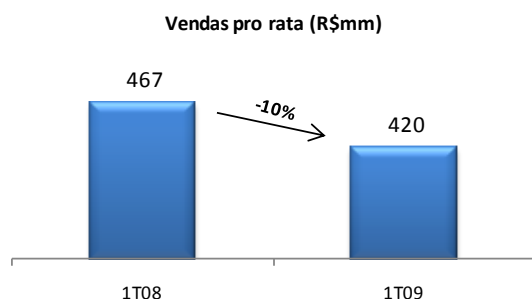
(*) Considera apenas projetos de incorporação imobiliária

DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E ESTOQUE

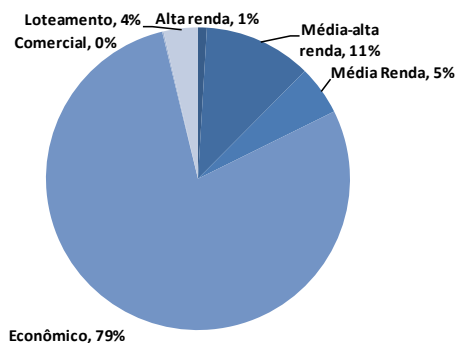
Vendas

As Vendas Contratadas alcançaram R\$521 milhões no 1T09, sendo a parcela PDG Realty de R\$420 milhões.

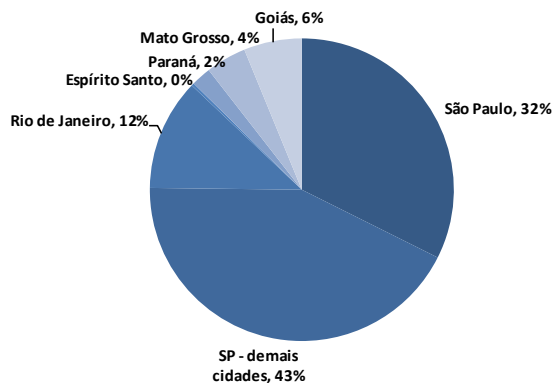
Das Vendas Contratadas do 1T09, R\$207 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$213 milhões referentes a vendas de estoques.



Segmentação - VGV pro rata Vendido 1T09

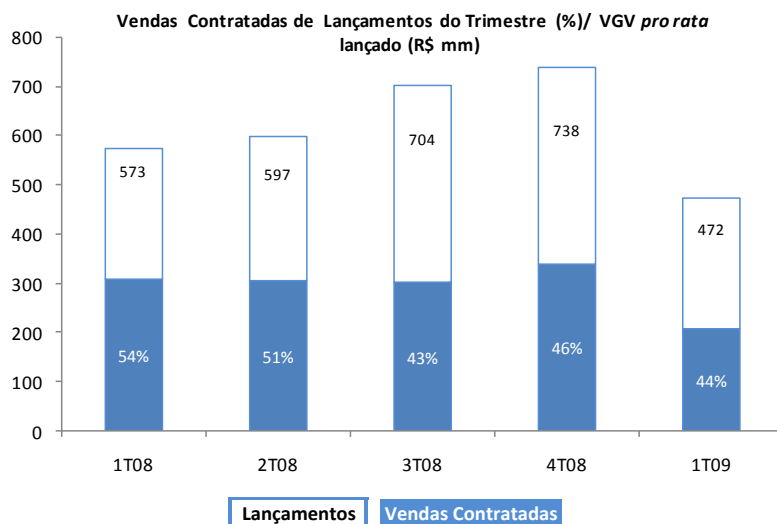


Distribuição Geográfica - VGV pro rata Vendido 1T09

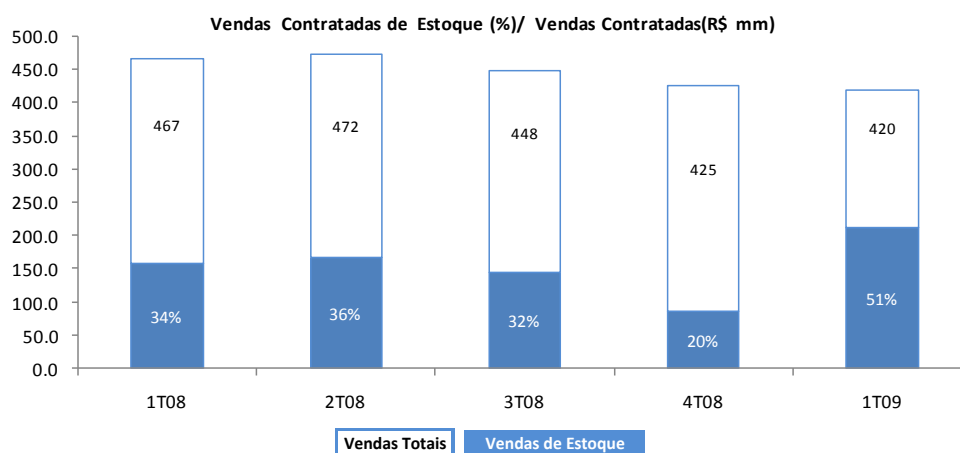




O gráfico abaixo demonstra a evolução da velocidade de vendas dos projetos lançados alcançada dentro do trimestre de lançamento.



O gráfico abaixo demonstra a evolução da participação de vendas de estoque dentro do valor total de vendas contratadas.



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 78% de todas as unidades lançadas foram vendidas até o fechamento do 1T09 e que, das unidades em estoque, aproximadamente 87% são referentes a unidades lançadas no ano de 2008 e no 1T09.

Lançamento	Unidades Lançadas	Unidades Vendidas	% Vendido	% do Estoque total
2004	882	876	99%	0,1%
3T2004	176	175	99%	0,0%
4T2004	637	636	100%	0,1%
2005	2.731	2.661	97%	0,3%
1T2005	26	26	100%	0,0%
2T2005	649	616	95%	0,0%
3T2005	54	54	100%	0,0%
4T2005	2.002	1.965	98%	0,2%
2006	4.173	3.990	96%	1,5%
1T2006	1.032	1.032	100%	0,0%
2T2006	418	418	100%	0,0%
3T2006	486	453	93%	0,2%
4T2006	2.237	2.087	93%	1,3%
2007	12.820	11.581	90%	11,2%
1T2007	1.591	1.455	91%	1,2%
2T2007	2.641	2.444	93%	1,6%
3T2007	4.759	4.588	96%	1,1%
4T2007	3.829	3.094	81%	7,3%
2008	17.910	12.103	68%	69,6%
1T2008	4.006	3.043	76%	10,6%
2T2008	4.521	2.885	64%	18,5%
3T2008	4.585	3.156	69%	18,5%
4T2008	4.798	3.019	63%	22,1%
2009	4.204	2.067	49%	17,4%
1T2009	4.204	2.067	49%	17,4%
Total	43.016	33.574	78%	

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

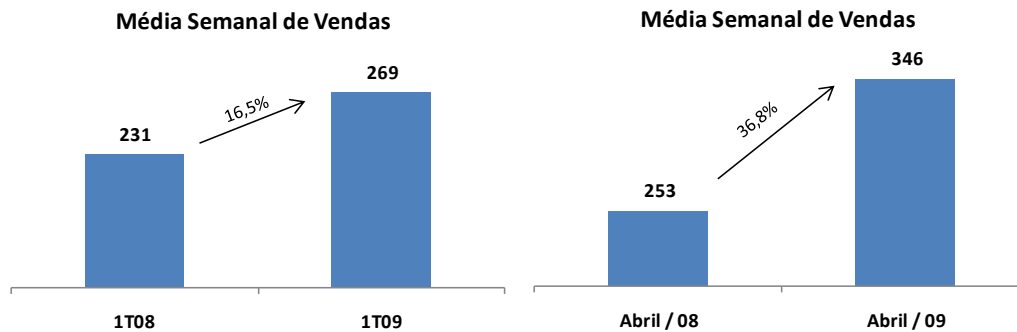
	1T08	2T08	3T08	4T08	1T09
Estoque a Valor de Mercado Inicial - R\$ milhões	579,4	685,3	810,3	1.066,1	1.538,2 *
VGVLançado PDG Realty - R\$ milhões	573,1	597,1	703,7	737,7	472,4
Vendas Contratadas PDG Realty - R\$ milhões	467,2	472,1	447,9	424,7	419,6
Vendas de lançamentos - R\$ milhões	309,8	304,3	302,9	340,1	206,8
Vendas de estoque - R\$ milhões	157,4	167,8	144,9	84,6	212,7
Estoque Final - R\$ milhões	685,3	810,3	1.066,1	1.379,1	1.591,0
Vendas Sobre Oferta (VSO) - %	41%	37%	30%	24%	21%
Unidades Lançadas	4.006	4.521	4.816	4.857	4.204
Unidades Vendidas de Lançamentos	2.246	2.538	2.322	2.451	2.067
Unidades Vendidas / Unidades Lançadas	56%	56%	48%	50%	49%
Vendas de Lançamentos / Vendas totais	66%	64%	68%	80%	49%
Vendas de Estoque / Vendas totais	34%	36%	32%	20%	51%

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



Performance de vendas recentes

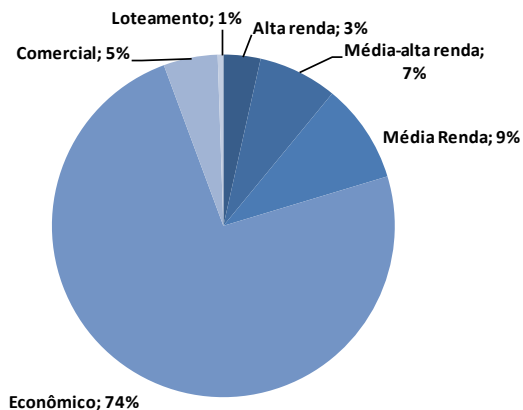
Abaixo demonstramos a performance semanal de vendas de unidades da PDG Realty, destacando o mês de Abril de 2009 que teve sua média de vendas positivamente afetada pelo pacote habitacional (que entrou em vigor no dia 13 de Abril de 2009).



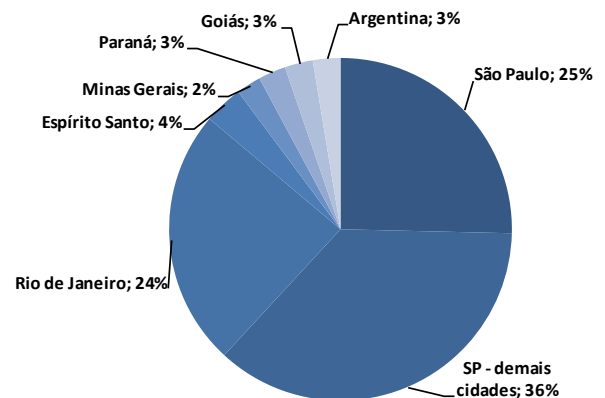
Estoque a Valor de Mercado

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

Segmentação Estoque ao final do 1T09



Distribuição Geográfica Estoque ao final do 1T09

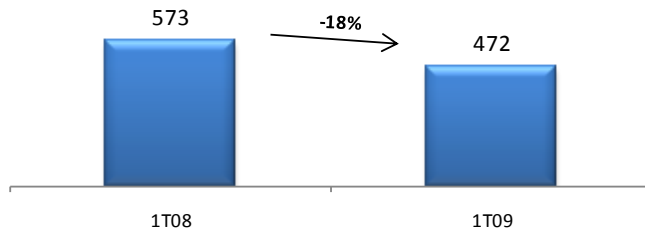




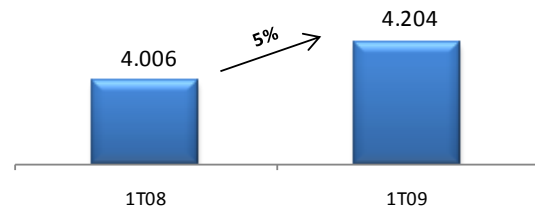
DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

O VGV total lançado no 1T09 foi de R\$664 milhões. O VGV lançado pro rata PDG Realty atingiu R\$472 milhões, distribuídos em 24 projetos.

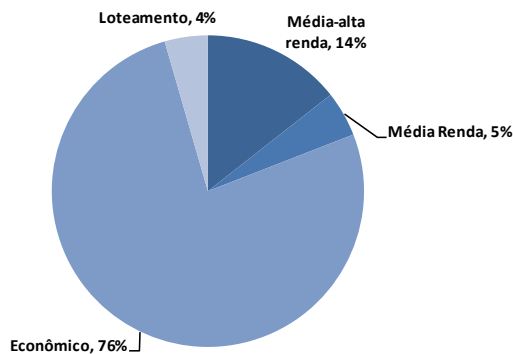
VGV *pro rata* Lançado - R\$ mm



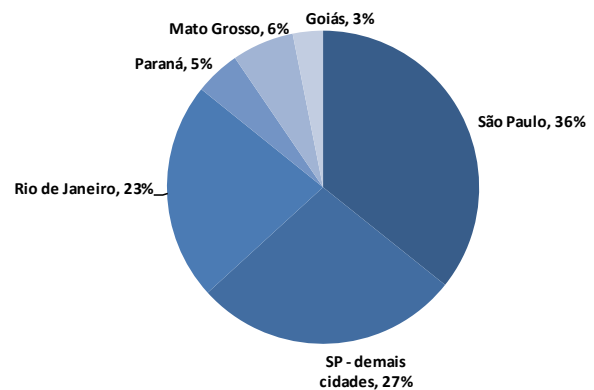
Unidades Lançadas



Segmentação - VGV *pro rata* Lançamentos 1T09



Distribuição Geográfica - VGV *pro rata* Lançamentos 1T09



Abaixo podemos visualizar alguns dos projetos lançados com diferentes parceiros que foram destaques no 1T09:



RESIDENCIAL MÔNACO

Empresa	Goldfarb
Localização	Cuiabá/ MT
Lançamento	Fevereiro/2009
VGV total	R\$ 38 mm
Unidades	376
% vendas	93%



GRIFFE BOTAFOGO

Empresa	CHL
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Lançamento	Março/2009
VGV total	R\$ 30 mm
Unidades	37
% vendas	89%

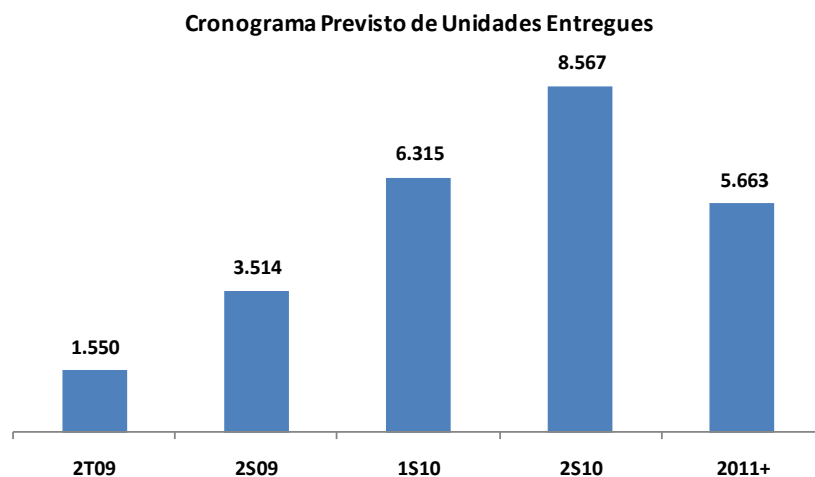


ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA

Empresa	Cipasa
Localização	Votorantim / São Paulo
Lançamento	Março/2009
VGV total	R\$ 70 mm
Unidades	501
% vendas	89%

CRONOGRAMA DE ENTREGA DE UNIDADES

Abaixo demonstramos o cronograma esperado de entrega de unidades, referentes às unidades lançadas até o 1T09:





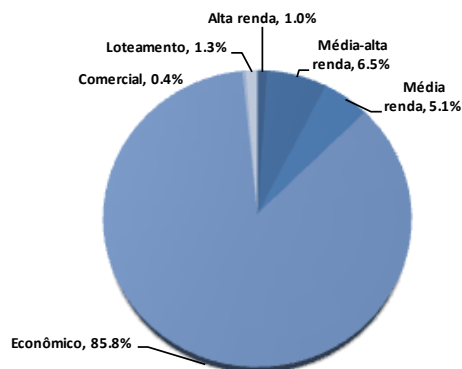
LANDBANK

O *landbank pro rata* PDG Realty alcança R\$7,0 bilhões distribuídos em 211 projetos, representando um crescimento de 13% em relação ao 4T08. O valor de VGV médio por projeto do *landbank* está em R\$55,5 milhões (e o valor pro rata PDG Realty em R\$33,4 milhões).

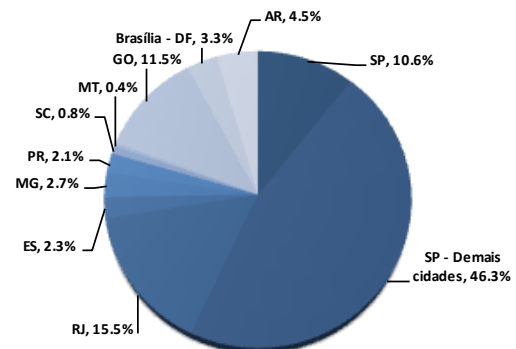
Na tabela a seguir podemos visualizar a quebra das unidades residenciais no *landbank* da PDG Realty (excluindo unidades comerciais e loteamentos). Podemos perceber que 43 mil unidades estão elegíveis ao pacote habitacional (unidades até R\$ 130 mil).

	Faixa de Preço	Nº unidades	%	Principal Fonte de Financiamento
Unidades Econômicas	até R\$ 100 mil	31,476	46.6%	Credito Associativo + SFH + elegíveis ao pacote governamental
	de R\$ 100 mil até R\$ 130 mil	11,463	17.0%	Credito Associativo + SFH + elegíveis ao pacote governamental
	de R\$ 130 mil até R\$ 250 mil	19,332	28.6%	SFH
Unidades de Média a alta renda	de R\$ 250 mil até R\$ 500 mil	2,398	3.6%	SFH
	Acima de R\$ 500 mil	2,821	4.2%	Taxas de mercado
	Total	67,490	100.0%	

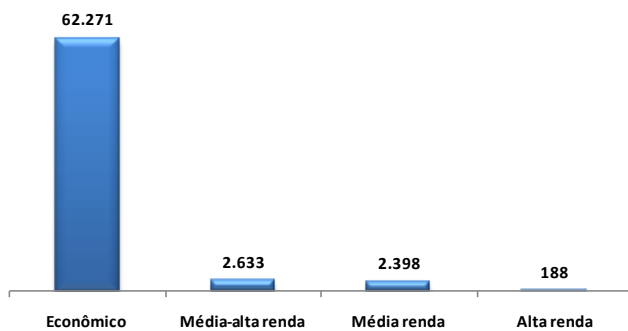
Segmentação Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty



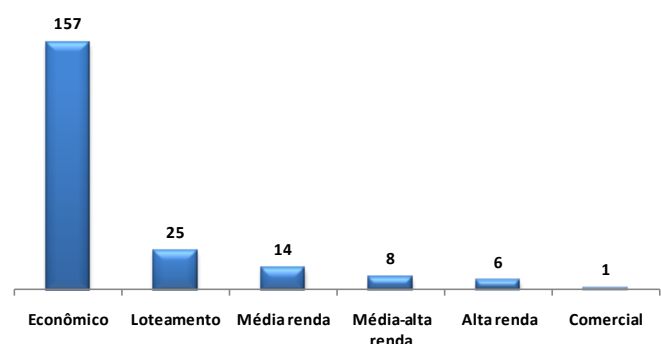
Distribuição Geográfica Landbank - VGV Pro Rata PDG Realty



Landbank - Número de Unidades por Segmento

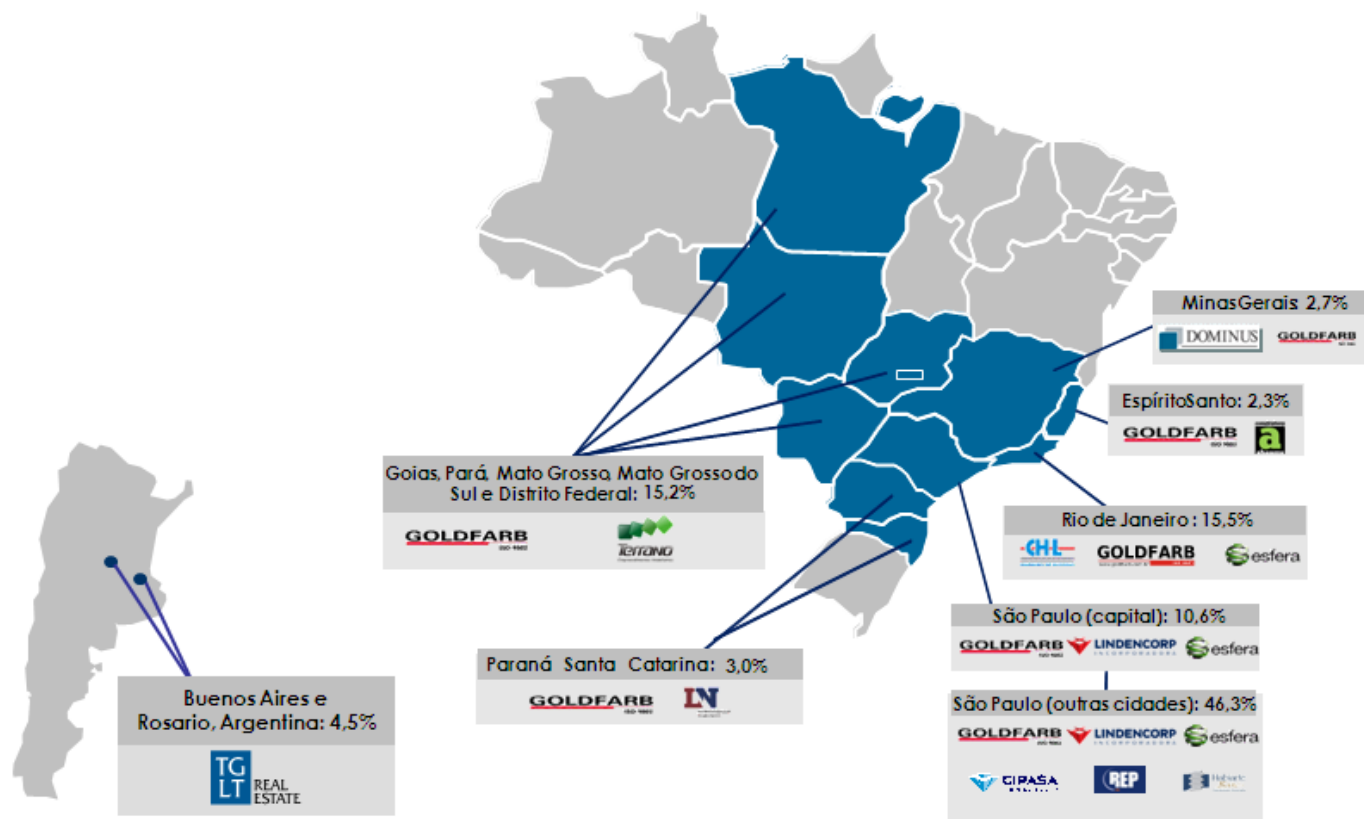


Landbank - Número de Projetos por Segmento





A presença geográfica do *landbank* da PDG Realty abrange hoje 11 estados e 56 cidades, além da Argentina, conforme o gráfico abaixo (distribuição do VGV pro rata no *landbank* PDG Realty):





DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Principais Indicadores Financeiros

Com o intuito de facilitar a análise dos resultados alcançados, além dos números auditados foram elaborados resultados pró forma (não auditados) para o 1T09 e 1T08.

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 1T09 pós e pré ajustes da lei 11.638:

1T09 (R\$ mil)	Pós 11.638	Pré 11.638 (não auditado)	Varição
Receita Líquida	312.268	305.729	2,1%
Lucro bruto	91.339	106.113	-13,9%
Margem bruta	29,3%	34,7%	-5,46 bps
EBITDA	64.630	92.142	-29,9%
Margem EBITDA	20,7%	30,1%	-9,44 bps
Lucro líquido	50.796	60.735	-16,4%
Margem líquida	16,3%	19,9%	-3,60 bps

- Comparativo de resultados pós 11.638:

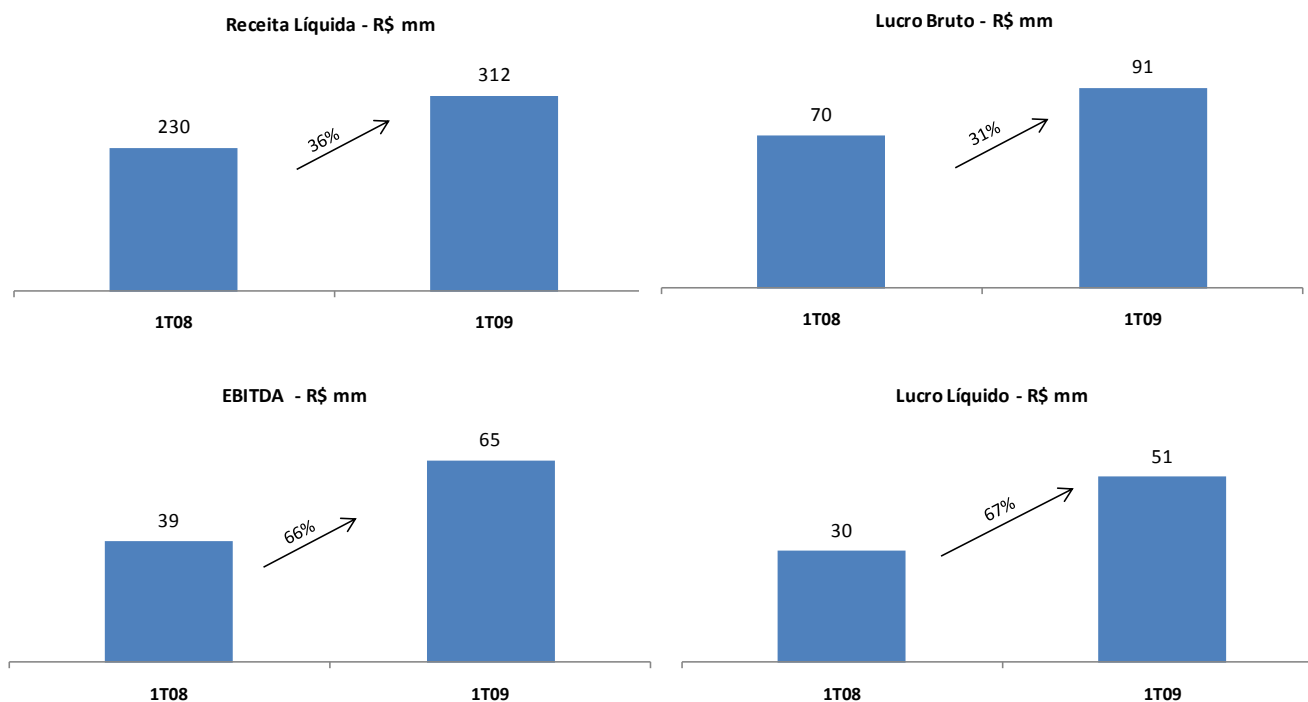
Pós 11.638 (R\$ mil)	1T09	1T08 (não auditado)	Varição
Receita Líquida	312.268	229.533	36,0%
Lucro bruto	91.339	69.513	31,4%
Margem bruta	29,3%	30,3%	-1,03 bps
EBITDA	64.630	38.955	65,9%
Margem EBITDA	20,7%	17,0%	3,73 bps
Lucro líquido	50.796	30.472	66,7%
Margem líquida	16,3%	13,3%	2,99 bps



- Comparativo dos resultados pré 11.638:

Pré 11.638 (R\$ mil)	1T09 (não auditado)	1T08	Variação
Receita Líquida	305.729	220.549	38,6%
Lucro bruto	106.113	86.901	22,1%
Margem bruta	34,0%	37,9%	-3,88 bps
EBITDA	92.142	63.801	44,4%
Margem EBITDA	29,5%	27,8%	1,71 bps
Lucro líquido	60.735	44.542	36,4%
Margem líquida	19,4%	19,4%	0,04 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 1T08 (não auditado):





Receita Líquida

Abaixo apresentamos a conciliação da Receita Líquida antes e após os efeitos da Lei 11.638 para o 1T09.

Pré 11.638		AVP		Permutas		Pós 11.638
305,729	(+)	1,324	(+)	5,215	(=)	312,268

O valor do ajuste AVP foi calculado utilizando-se uma taxa de desconto nominal de 7% no 1T09, taxa esta que era de aproximadamente 8% no 4T08.

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
2003	0,0%
2004	1,2%
2005	2,9%
2006	2,0%
2007	46,8%
2008	40,5%
2009	6,7%
Total	100,0%

Segmento	Receita Bruta
econômico	68,0%
média renda	18,5%
média-alta renda	7,8%
alta-renda	1,0%
comercial	4,7%
Total	100,0%

Custo de Mercadorias Vendidas (CMV)

Abaixo apresentamos a conciliação do CMV pré e pós efeitos da lei 11.638 para o 1T09.

Pré 11.638		Juros		Permutas		Provisões		Pós 11.638
(199.616)	(+)	(16.936)	(+)	(4.068)	(+)	(309)	(=)	(220.929)

Conforme a nova lei o juros das dívidas, tanto as atreladas à construção quanto as corporativas, devem ser apropriados no estoque (R\$0,5 milhão no 1T09) e no CMV (R\$16,9 milhões no 1T09) e não mais na despesa financeira. Caso as dívidas fossem apropriadas na despesa financeira teríamos um adicional naquela conta de aproximadamente R\$17,5 milhões conforme abertura abaixo:

- SFH: R\$ 8,0 milhões
- Dívida corporativa: R\$ 9,5 milhões



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
(8.964)	(+)	(9.770)	(=)	(18.734)

Destacamos que os investimentos em *marketing* realizados no 4T08 possibilitaram uma menor necessidade de investimento no trimestre atual, principalmente se os efeitos da lei 11.638 não fossem considerados.

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 1T09 tivemos o seguinte impacto por conta do reconhecimento desta despesa:

Pré 11.638		SOP		Pós 11.638
(19.345)	(+)	(2.969)	(=)	(22.314)

Quadro comparativo das despesas com vendas, gerais & administrativas:

R\$ mm	1T09		1T08	
Despesas com vendas (R\$ mm)	18,7		19,5	
Despesas com G&A (R\$ mm)	22,3		20,8	
Despesas com vendas + G&A	41,0		40,3	
Despesas com vendas / lançamentos	4,2%		2,8%	
Despesas com G&A / lançamentos	5,0%		3,0%	
Despesas com vendas + G&A / lançamentos	9,2%		5,7%	
Despesas com vendas / vendas contratadas	4,7%		3,6%	
Despesas com G&A / vendas contratadas	5,6%		3,8%	
Despesas com vendas + G&A / vendas contratadas	10,2%		7,3%	
Despesas com vendas / receita bruta	5,8%		8,4%	
Despesas com G&A / receita bruta	6,9%		8,9%	
Despesas com vendas + G&A / receita bruta	12,7%		17,3%	



Resultado Financeiro

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

Pré 11.638	1T09	1T08	Pós 11.638	1T09	1T08
Receitas financeiras	6.627	18.983	Receitas financeiras	6.627	18.983
Despesas Financeiras	(24.859)	(13.955)	Despesas Financeiras	(6.917)	(5.135)
Total	(18.232)	5.028	Total	(290)	13.848

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)

Resultado de Exercícios Futuros (R\$ mm)	1T09	1T08
Receita de vendas a apropriar	1.736,16	748,25
Custo de vendas a apropriar	(1.074,49)	(464,42)
Total	661,67	283,83
Margem REF	38,1%	37,9%

Balço Patrimonial

Estoque de Imóveis a Comercializar

Abertura do estoque (R\$mil):

	1T09	1T08
Imóveis em construção	481.423	513.983
Imóveis conduídos	59.301	39.498
Terrenos para futuras incorporações	524.315	309.595
Total	1.065.039	863.076

Contas a Receber

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

	1T09	1T08
Contas a receber	1,449,138	707,398
Receita REF	1,736,157	1,746,770
Total	3,185,295	2,454,168



Endividamento

Abaixo demonstramos o perfil do endividamento da empresa ao final do 1T09 (em R\$mil).

SFH	
Saldo atual:	359.009
Indexador:	TR
Juros médios ao ano:	10,60%
Credor:	Diversos
Duration:	15 meses
Coupon:	Mensal
Principal nos vencimentos	

Debêntures	
Saldo atual:	255.314
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	0,90%
Banco Coordenador:	Bradesco BBI
Duration:	46 meses
Coupon:	Semestral (jan/jul)
Principal em 4 parcelas anuais a partir de jul/11	

Consolidado por Credor	
Total endividamento:	976.812
Debenturistas	26,14%
Votorantim	10,92%
ABN Amro	10,90%
Unibanco	9,53%
Outros	42,51%
Duration:	23 meses

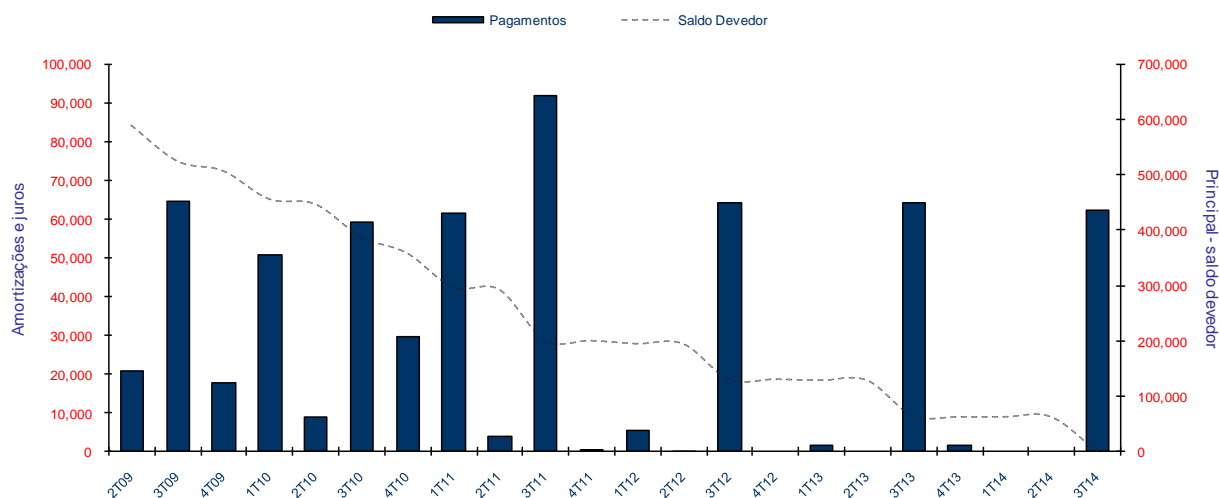
Parcerias em Projetos	
Saldo atual:	7.183
Indexador:	IGPM / INCC
Juros ao ano:	12,00%
Credor:	Parceiros
Duration:	27 meses

Capital de Giro	
Saldo atual:	355.306
Indexador:	CDI
Juros ao ano:	2,37%
Credor:	Diversos
Duration:	16 meses

Consolidado por Índice	
Total endividamento:	976.812
% do CDI	62,51%
TR	36,75%
IGPM / INCC	0,74%
Duration:	23 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.

Dívida (exclui SFH e parcerias em projetos - já contemplados no fluxo das SPE's) - cronograma pós 4T08 e saldo devedor no fim do período (R\$mil)



Liquidez (R\$ mil)	
Disponibilidade e aplicações	187,053
Endividamento	(976,812)
Dívida Líquida	789,759
Patrimônio líquido	1,595,345
Dívida / PL	61.2%
Dívida Líquida / PL	49.5%



Anexo 1

A tabela abaixo detalha os projetos lançados no 1T09. Podemos perceber que, das unidades lançadas, 49% 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
São Paulo - Capital							
1 Residencial Evidence	26,5	100,00%	26,5	172	19%	5,1	Econômico
2 Mirante do Leste	14,9	100,00%	14,9	156	25%	3,7	Econômico
3 Prime Residence 2a fase	23,5	100,00%	23,5	106	30%	7,1	Econômico
4 Privilege Residence	62,7	100,00%	62,7	297	68%	42,9	Econômico
5 Residencial Supreme	24,3	100,00%	24,3	182	29%	6,9	Econômico
6 Res. Reserva das Acácias	17,1	100,00%	17,1	140	39%	6,7	Econômico
São Paulo - Demais cidades							
1 Practice Club House - 2a fase	26,7	100,00%	26,7	120	18%	4,7	Econômico
2 Morada Novo Horizonte	26,8	100,00%	26,8	310	48%	12,8	Econômico
3 Alameda do Sul	26,4	100,00%	26,4	118	18%	4,7	Econômico
4 Ambiance Residence - 1a fase	21,5	100,00%	21,5	218	23%	5,0	Econômico
5 Alphaville Nova Esplanada	70,2	19,90%	14,0	501	89%	12,4	Loteamento
6 Donatti	36,0	19,90%	7,2	324	26%	1,9	Loteamento
7 Terra Nature - Condomínio Ipê	13,5	19,90%	2,7	106	100%	2,7	Econômico
8 Terra Nature - Condomínio Delta	22,5	19,90%	4,5	177	28%	1,3	Econômico
Rio de Janeiro							
1 Splendido Residencial	38,8	100,00%	38,8	207	27%	10,5	Econômico
2 Terrazas	51,0	50,00%	25,5	74	20%	5,2	Média-Alta Renda
3 Recanto do Humaitá	12,5	100,00%	12,5	24	67%	8,3	Média-Alta Renda
4 Griffé Botafogo	30,0	100,00%	30,0	37	89%	26,8	Média-Alta Renda
Mato Grosso							
1 Residencial Monaco	38,4	50,00%	19,2	376	93%	17,9	Econômico
2 Residencial Montenegro	22,1	50,00%	11,1	206	31%	3,4	Econômico
Goiás							
1 Residencial Paineiras	4,5	100,00%	4,5	59	93%	4,2	Econômico
2 Residencial Ipê	5,6	100,00%	5,6	71	87%	4,9	Econômico
3 Residencial Azaleia	4,6	100,00%	4,6	60	65%	3,0	Econômico
Paraná							
1 Club San Marino	44,3	50,00%	22,2	163	22%	4,9	Média Renda
24 Total	664,2		472,4	4.204	49%	206,8	



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
Trimestres findos em 31 de Março de 2009 e 2008 (PÓS 11.638)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)			
	1T09	1T08 pós 11.638	Var. %
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	322.224	233.228	38%
Outras receitas operacionais	3.687	5.475	-33%
(-) Impostos sobre as vendas	(13.643)	(9.170)	49%
Receita operacional líquida	312.268	229.533	36%
Custo das unidades vendidas	(220.929)	(160.020)	38%
Lucro bruto	91.339	69.513	31%
Margem bruta	29%	30%	
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(18.734)	(19.490)	-4%
Gerais e administrativas	(22.314)	(20.786)	7%
Tributárias	(967)	(410)	136%
Financeiras	(290)	13.848	-102%
Depreciação e amortização de ágio	(911)	(6.728)	-86%
Outras	15.306	10.118	51%
Total receitas (despesas) operacionais	(27.910)	(23.449)	19%
Resultado Operacional	63.429	46.064	38%
Margem operacional	20%	20%	
Resultado não operacional	-	11	-100%
Lucro antes do I.R. e C.S.	63.429	46.075	38%
Imposto de renda e contribuição social	(9.840)	(9.880)	0%
Lucro antes da participação dos minoritários	53.589	36.195	48%
Participação dos minoritários	(2.793)	(5.723)	-51%
Lucro Líquido do período	50.796	30.472	67%
Margem líquida	16%	13%	
EBITDA	64.630	38.955	66%
Margem EBITDA	21%	17%	



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
Trimestres findos em 31 de Março de 2009 e 2008 (PRÉ 11.638)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)

	1T09 pré 11.638	1T08 pré 11.638	Var. %
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	315.685	224.244	41%
Outras receitas operacionais	3.687	5.475	-33%
(-) Impostos sobre as vendas	(13.643)	(9.170)	49%
Receita operacional líquida	305.729	220.549	39%
Custo das unidades vendidas	(199.616)	(133.648)	49%
Lucro bruto	106.113	86.901	22%
Margem bruta	35%	39%	
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(8.964)	(14.862)	-40%
Gerais e administrativas	(19.345)	(18.224)	6%
Tributárias	(967)	(410)	136%
Financeiras	(18.232)	5.028	-463%
Depreciação e amortização de ágio	(911)	(6.728)	-86%
Outras	15.306	10.385	47%
Total receitas (despesas) operacionais	(33.113)	(24.811)	33%
Resultado Operacional	72.999	62.090	18%
Margem operacional	24%	28%	
Resultado não operacional	-	11	-100%
Lucro antes do I.R. e C.S.	72.999	62.101	18%
Imposto de renda e contribuição social	(10.041)	(10.222)	-2%
Lucro antes da participação dos minoritários	62.958	51.879	21%
Participação dos minoritários	(2.223)	(7.337)	-70%
Lucro Líquido do período	60.735	44.542	36%
Margem líquida	20%	20%	
EBITDA	92.142	63.801	44%
Margem EBITDA	30%	29%	



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
Trimestre findo em 31 de Março de 2009 (PÓS X PRÉ 11.638)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)

	1T09	Ajustes	1T09 pré 11.638	Var. %
Receita bruta operacional				
Vendas imobiliárias	322.224	6.539	315.685	2%
Outras receitas operacionais	3.687	-	3.687	0%
(-) Impostos sobre as vendas	(13.643)	-	(13.643)	0%
Receita operacional líquida	312.268	6.539	305.729	2%
Custo das unidades vendidas	(220.929)	(21.313)	(199.616)	11%
Lucro bruto	91.339	(14.774)	106.113	-14%
Margem bruta	29%		35%	
Receitas (despesas) operacionais:				
Comerciais	(18.734)	(9.770)	(8.964)	109%
Gerais e administrativas	(22.314)	(2.969)	(19.345)	15%
Tributárias	(967)	-	(967)	0%
Financeiras	(290)	17.942	(18.232)	-98%
Depreciação e amortização de ágio	(911)	-	(911)	0%
Outras	15.306	-	15.306	0%
Total receitas (despesas) operacionais	(27.910)	5.203	(33.113)	-16%
Resultado Operacional	63.429	(9.570)	72.999	-13%
Margem operacional	20%		24%	
Resultado não operacional	-	-	-	0%
Lucro antes do I.R. e C.S.	63.429	(9.570)	72.999	-13%
Imposto de renda e contribuição social	(9.840)	201	(10.041)	-2%
Lucro antes da participação dos minoritários	53.589	(9.369)	62.958	-15%
Participação dos minoritários	(2.793)	(570)	(2.223)	26%
Lucro Líquido do período	50.796	(9.939)	60.735	-16%
Margem líquida	16%		20%	
EBITDA	64.630	(27.512)	92.142	-30%
Margem EBITDA	21%		30%	



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO 31 de Março de 2009 e 2008

ATIVO (R\$ '000)			
	1T09	1T08	Var.
Circulante			
Disponibilidades e aplicações financeiras	187.053	571.973	-67%
Contas a receber	731.477	359.022	104%
Estoques de imóveis a comercializar	781.371	597.182	31%
Despesas a apropriar	19.926	25.610	-22%
Adiantamentos a fornecedores	33.599	16.555	103%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	49.443	10.204	385%
Consórcios de sociedades	-	-	-
Impostos a recuperar	20.705	9.009	130%
Dividendos a receber	-	722	-100%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.956	-	-
Outros	57.849	26.593	118%
	1.883.379	1.616.870	16%
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Aplicações financeiras	-	6.666	(1)
Contas a receber	717.661	348.376	106%
Debêntures	50.197	41.881	20%
Estoques de imóveis a comercializar	283.668	265.894	7%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	40.559	236	17086%
Consórcios de sociedades	-	-	-
Partes relacionadas	39.628	51.222	-23%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	60.586	2.500	2323%
Despesas a apropriar	-	983	-100%
Outros	26.488	9.036	193%
	1.218.787	726.794	68%
Permanente			
Intangível	174.980	173.662	1%
Imobilizado	68.730	7.076	871%
Diferido	-	11.589	(1,00)
Outros	134.502	55.964	140%
	378.212	248.291	52%
Total Não circulante	1.596.999	975.085	64%
Total do Ativo	3.480.378	2.591.955	34%
PASSIVO (R\$ '000)			
	1T09	1T08	Var.
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	330.741	150.806	119%
Fornecedores	56.135	41.351	36%
Obrigações por aquisição de imóveis	227.132	229.908	-1%
Obrigações fiscais e trabalhistas	22.635	15.548	46%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	55.828	26.001	115%
Partes Relacionadas	-	20.361	(1)
Adiantamentos de clientes	72.588	5.236	1286%
Dividendos a pagar	48.260	18.588	160%
Consórcios de sociedades	-	-	-
Outras obrigações	44.291	26.415	68%
	857.610	534.214	61%
Não circulante			
Exigível de longo prazo			
Empréstimos e financiamentos	390.757	123.715	216%
Debêntures	255.314	253.420	1%
Obrigações por aquisição de imóveis	70.066	128.251	-45%
Obrigações fiscais e trabalhistas	735	63	1067%
Tributos Parcelados	8.429	10.264	-18%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	52.443	23.340	125%
Provisão para contingências	4.607	6.137	-25%
Partes Relacionadas	96.972	15.561	523%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	3.581	3.377	6%
Adiantamento para futuro aumento de capital	25.288	6.815	271%
Outras obrigações	16.939	16.213	4%
	925.131	587.156	58%
Participação dos minoritários	102.292	71.752	43%
Patrimônio líquido			
Capital social	1.309.346	1.296.288	1%
Reserva legal	13.716	4.594	2
Reserva de capital	76.602	1.851	4038%
Ajuste de avaliação patrimonial	6.669	-	-
Ações em tesouraria	(5.468)	-	-
Lucros (prejuízos) acumulados	194.480	96.100	102%
	1.595.345	1.398.833	14%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.480.378	2.591.955	34%



TELECONFERÊNCIA

12 de Maio de 2009

Português

Data: 09h00 (horário de Brasília)
08h00 (horário de Nova York)
Telefone: +55 (11) 2188-0188
Replay: +55 (11) 2188-0188
Código: PDG Realty

Inglês

Data: 11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de Nova York)
Telefone: +1 (973) 935-8893
Replay: +1 (706) 645-9291
Código: 99617154

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.