



**PDG ALCANÇA R\$ 1,57 BILHÃO DE EBITDA AJUSTADO EM 2011  
ENTREGAMOS NO ANO 32,4 MIL UNIDADES, VOLUME RECORDE PARA A PDG  
LANÇAMENTOS DE 2011 ATINGEM 9,01 BILHÕES, PONTO INICIAL DO GUIDANCE,  
COM VENDAS CONTRATADAS LÍQUIDAS DE 7,48 BILHÕES NO PERÍODO.**

**Rio de Janeiro, 3 de Abril de 2012** – A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - PDGR3 - divulga seus resultados do 4º trimestre de 2011 (4T11) e do ano de 2011. 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 align="center"><b>DESTAQUES OPERACIONAIS DE 2011</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ATINGIMOS O GUIDANCE DE LANÇAMENTOS PARA O ANO DE 2011 (R\$ 9,0 BILHÕES – R\$ 10,0 BILHÕES), COM LANÇAMENTOS TOTAIS DE R\$ 9,01 BILHÕES, REPRESENTANDO UM CRESCIMENTO DE 29% EM RELAÇÃO A 2010;</li> <li>✓ VENDAS CONTRATADAS LÍQUIDAS <i>PRO RATA</i> PDG DE R\$7,48 BILHÕES NO 2011, REPRESENTANDO UM CRESCIMENTO DE 15% EM RELAÇÃO A 2010;</li> <li>✓ 39% DOS LANÇAMENTOS DO 2011 FORAM CONCENTRADAS NO SEGMENTO DE MÉDIA RENDA E 31% NO SEGMENTO ECONÔMICO;</li> <li>✓ ENTREGAMOS NO ANO DE 2011 32,4 MIL UNIDADES, REPRESENTANDO UM CRESCIMENTO DE 61% EM RELAÇÃO A 2010.</li> </ul>
<p align="center"><b>DESTAQUES FINANCEIROS DE 2011</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ RECEITA LÍQUIDA ATINGIU R\$6,82 BILHÕES NO 2011, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 18% EM RELAÇÃO A 2010;</li> <li>✓ EBITDA AJUSTADO ATINGIU R\$1,57 BILHÃO NO 2011, REPRESENTANDO UMA VARIAÇÃO DE 6% EM RELAÇÃO A 2010, COM 23% DE MARGEM EBITDA AJUSTADA;</li> <li>✓ LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ATINGIU R\$783,03 MILHÕES NO 2011, COM 11,5% DE MARGEM LÍQUIDA AJUSTADA;</li> <li>✓ ROE ANUAL ATINGIU 12,7%;</li> <li>✓ IMPACTO NEGATIVO NÃO RECORRENTE NO 4T11 DE R\$ 222,15 MILHÕES DEVIDO A REVISÃO DE ORÇAMENTOS DE ALGUNS PROJETOS COM OBRAS TERCERIZADAS;</li> <li>✓ FINALIZAMOS O PROCESSO CONTÁBIL DE COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS DA PDG COM A AGRE, SENDO ASSIM ALOCAMOS R\$ 214,5 MILHÕES EM ÁGIO POR CONTA DE LUCROS ESTIMADOS EM TERRENOS E IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO E R\$ 202,96 MILHÕES REFERENTES A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE FUTURA (<i>GOODWILL</i>). COM ISSO, RECONHECEMOS NO CUSTO (CMV) R\$ 43,8 MILHÕES REFERENTES A AMORTIZAÇÕES.</li> </ul>
<p align="center"><b>DESTAQUES E EVENTOS RECENTES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ REVISÃO DO NOVO GUIDANCE DE LANÇAMENTOS 2012: R\$8,0 – R\$9,0 BILHÕES;</li> <li>✓ GO LIVE DO SAP NA AGRE;</li> <li>✓ PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES;</li> <li>✓ APROVAÇÃO DA 7ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS;</li> <li>✓ MAIOR PARTICIPAÇÃO DAS IMOBILIÁRIAS EXCLUSIVAS NAS VENDAS TOTAIS DA PDG;</li> <li>✓ PDG SECURITIZADORA: NOVAS OPERAÇÕES DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS;</li> <li>✓ PDG VENCE O PRINCIPAL PRÊMIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO;</li> <li>✓ REP: INAUGURAÇÃO DO SHOPPING HORTOLÂNDIA;</li> <li>✓ PRÉVIA DOS RESULTADOS OPERACIONAIS DO 1º TRIMESTRE DE 2012.</li> </ul>

(\*) Os dados operacionais e financeiros aqui divulgados para o 1º trimestre de 2010 foram calculados pró-forma, incluindo 100% dos resultados operacionais e financeiros da AGRE, como se a incorporação da AGRE pela PDG já houvesse sido realizada na respectiva data. Lembramos também que estes dados não são auditados.



## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

	4T11	4T10	Var (%)	2011	2010	Var (%)
<b>VGVLançado<sup>(1)</sup> – R\$ milhões</b>	3.173,1	3.326,8	-5%	11.373,8	9.151,2	24%
<b>VGVLançado PDG – R\$ milhões</b>	2.541,6	2.109,6	20%	9.007,6	7.005,0	29%
<b>Empreendimentos Lançados</b>	47	54		160	214	-25%
<b>Número de Unidades Lançadas<sup>(1)</sup></b>	10.855	11.105	-2%	40.299	42.616	-5%
<b>Número de Unidades Residenciais Lançadas<sup>(6)</sup></b>	8.826	9.480	-7%	35.468	40.766	-13%
<b>Vendas Contratadas – R\$ milhões<sup>(1)</sup></b>	2.413,4	2.778,3	-13%	9.368,0	8.133,5	15%
<b>Vendas Contratadas PDG – R\$ milhões</b>	2.040,1	1.756,5	16%	7.480,6	6.520,1	15%
<b>Número de Unidades Vendidas<sup>(1)</sup></b>	8.165	9.559	-15%	33.962	40.407	-16%
<b>Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões</b>	5.651,0	4.173,7	35%	5.651,0	4.173,7	35%
<b>Área Privativa Lançada TOTAL (m<sup>2</sup>)<sup>(1) (2)</sup></b>	683.268	687.101		2.667.457	2.624.907	
<b>Área Média (m<sup>2</sup>)<sup>(2)</sup></b>	77	72		75	64	
<b>Preço Médio (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>(2)</sup></b>	4,182	3,324		3,835	2,996	
<b>Receita Líquida – R\$ milhões</b>	1.758,6	1.811,0	-3%	6.823,0	5.805,4	18%
<b>Lucro Bruto – R\$ milhões</b>	325,3	511,3	-36%	1.799,4	1.761,3	2%
<b>Margem Bruta – %</b>	18,5%	28,2%	-973 bps	26,4%	30,3%	-397 bps
<b>Margem Bruta Ajustada – %<sup>(3)</sup></b>	28,7%	33,9%	-519 bps	34,1%	36,6%	-244 bps
<b>EBITDA Ajustado – R\$ milhões<sup>(4) (5)</sup></b>	282,0	396,3	-29%	1.565,1	1.475,8	6%
<b>Margem EBITDA Ajustada – %</b>	16,0%	21,9%	-585 bps	22,9%	25,4%	-248 bps
<b>Lucro Líquido Ajustado – R\$ milhões<sup>(5)</sup></b>	31,8	213,1	-85%	783,6	875,3	-10%
<b>Margem Líquida Ajustada – %</b>	1,8%	11,8%	-996 bps	11,5%	15,1%	-359 bps
<b>Lucro Líquido Ajustado anualizado / PL médio do período (ROE)</b>	1,9%	15,0%	-1.303 bps	12,7%	15,4%	-264 bps

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

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

(3) Ajustado com a exclusão dos juros capitalizados no CMV.

(4) O EBITDA AJUSTADO 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, juros de financiamentos capitalizados no CMV e amortização de ágio. 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.

(5) Ajustado pelas despesas referentes ao plano de opção de compra de ações e a apropriação da amortização do ágio.

(6) Unidades lançadas totais subtraídas de unidades de loteamentos e comerciais.

(\*) Os dados operacionais e financeiros aqui divulgados para o 1º trimestre de 2010 foram calculados pró-forma, incluindo 100% dos resultados operacionais e financeiros da AGRE, como se a incorporação da AGRE pela PDG já houvesse sido realizada na respectiva data. Lembramos também que estes dados não são auditados.



## ÍNDICE

<b>Resultados do 4T11 &amp; 2011</b>	<b>Página</b>
▪ Destaques e Eventos Recentes	4
▪ Balanço do ano de 2011	4
▪ Estratégia para 2012	6
▪ Revisão do Novo Guidance	7
▪ GO LIVE do SAP na Agre	7
▪ Programa de recompra de ações	8
▪ Aprovação da 7ª emissão de Debêntures não conversíveis	8
▪ Maior participação das imobiliárias exclusivas nas Vendas totais da PDG	8
▪ PDG Securitizadora	9
▪ PDG vence o principal prêmio do mercado imobiliário brasileiro	10
▪ Remuneração variável anual dos funcionários	10
▪ REP: Inauguração do Shopping Hortolândia	11
▪ Prévia de Resultados Operacionais – 1º trimestre de 2012	12
▪ Desempenho Operacional - Lançamentos	13
▪ Desempenho Operacional - Vendas	15
▪ Desempenho Operacional - Estoque	16
▪ Cronograma de Entrega de Unidades	18
▪ Landbank	19
▪ Desempenho Econômico financeiro	21
▪ Principais Indicadores Financeiros	21
▪ Margem Bruta	22
▪ Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)	22
▪ Contas a Receber	22
▪ Endividamento	23
▪ Variação da Dívida Líquida ( <i>Cash Burn</i> )	24
▪ Covenants	24
▪ Demonstrações Financeiras	25
▪ DRE Trimestres findos em 30 de Dezembro de 2011 e 2010	25
▪ DRE Doze meses findos em 30 de Dezembro de 2011 e 2010	26
▪ Balanço Patrimonial Consolidado	27
▪ Teleconferência	28
▪ Contato RI	28
▪ Sobre a PDG	28
▪ Anexo – Conceitos Contábeis	29



## DESTAQUES E EVENTOS RECENTES

### ■ Balanço do ano de 2011

Iniciamos o ano de 2011 com muitos desafios a serem cumpridos e com o objetivo principal de finalizar o processo de integração da Agre. Muitas conquistas foram alcançadas, tais como: i) o atingimento do *guidance* de lançamentos para 2011; ii) recorde no volume de vendas contratadas, sustentado por um índice de Vendas Sobre Oferta (VSO) acima do esperado; iii) entrega de 32,4 mil unidades, mais que dobrando o volume entregue e iv) unificação das marcas.

Apesar de resultados positivos durante o ano, também enfrentamos muitas dificuldades e certamente houve muito aprendizado. Os principais desafios foram a implementação do SAP na Agre (detalhado nesta mesma seção) e a gestão de obras de terceiros.

Em busca da expansão geográfica e do crescimento do VGV lançado, muitas empresas optaram pela terceirização de obras. Essa estratégia estava sendo implementada nas empresas que adquirimos, sobretudo pela Klabin Segall e Abyara. Apesar do volume de obras de terceiros ser bem maior na Agre, advindo das empresas supracitadas, ele também foi realidade em outras unidades de negócio da PDG. As obras tercerizadas nos trouxeram alguns danos e acarretaram efeitos não provisionados dado que em alguns casos tivemos que substituir o parceiro pela nossa própria construtora, de modo a cumprirmos os prazos de entregas de imóveis. Sendo assim, ao final do exercício de 2011 revisamos em R\$ 222,15 milhões os orçamentos de projetos concentrados em obras tercerizadas.

Neste ano também finalizamos o processo contábil de combinação de negócios com a Agre e contabilizamos a valor justo R\$ 214,49 milhões de reais e R\$ 202,98 milhões foi considerado *goodwill* (expectativa de rentabilidade futura). Para mais detalhes dessa operação, vide anexo.



Abaixo, apresentamos a Demonstração de Resultado do exercício do ano de 2011 com os ajustes citados acima:

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)	Impactos		
	4T11 (ANTES DOS AJUSTES)	Revisão de Orçamento	4T11 (PRELIMINAR)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1,898,330</b>	<b>(139,774)</b>	<b>1,758,556</b>
Juros capitalizados	(135,159)		(135,159)
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre (1)	(43,927)		(43,927)
Custo das unidades vendidas	(1,254,152)		(1,254,152)
<b>Lucro bruto</b>	<b>465,092</b>		<b>325,318</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>24.5%</b>		<b>18.5%</b>
<b>Margem bruta ajustada (2)</b>	<b>33.9%</b>		<b>28.7%</b>
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(243,282)</b>		<b>(243,282)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>221,810</b>		<b>82,036</b>
Imposto de renda e contribuição social	(76,655)	4,468	(72,187)
<b>Lucro antes da participação dos minoritários</b>	<b>145,155</b>		<b>9,849</b>
Participação dos empregados	(45,838)		(45,838)
Participação dos minoritários	3,568		16,181
<b>Lucro Líquido do período</b>	<b>102,885</b>		<b>(19,809)</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>5.4%</b>		<b>-1.1%</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado (3)</b>	<b>154,503</b>		<b>31,809</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>8.1%</b>		<b>1.8%</b>
(1) Explicação do evento no Anexo (2) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas (3) Ajustado por despesas com plano de opções de ações (não-caixa) e a apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre			
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>4T11 (ANTES DOS AJUSTES)</b>		<b>4T11 (PRELIMINAR)</b>
Lucro antes dos impostos	221,810		82,036
(-/+ Receita / Despesa Financeira	(5,861)		(5,861)
(+) Depreciação / Amortização	19,018		19,018
(+) Despesa com Plano de opção de ações	7,691		7,691
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	135,159		135,159
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	43,927		43,927
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>421,744</b>		<b>281,970</b>
<b>Margem EBITDA AJUSTADO</b>	<b>22.2%</b>		<b>16.0%</b>



## ■ Estratégia para 2012

Neste ano de 2012 nossos esforços estão focados nos ganhos de eficiência interna. Com isso decidimos reduzir o *guidance* de lançamentos para a faixa entre R\$ 8 e R\$ 9 bilhões, focando mais nas vendas. Esse é o ponto de partida para os principais objetivos da companhia que englobam as seguintes metas:

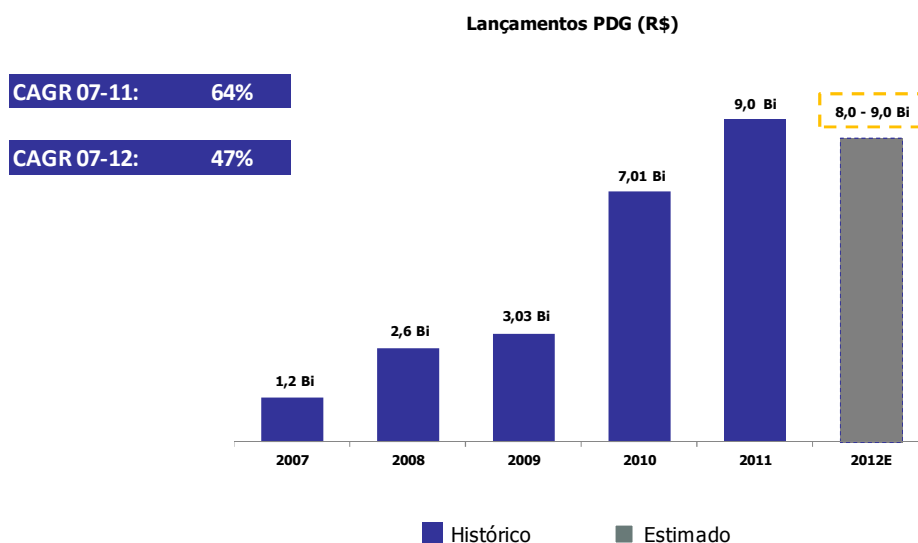
1. Entrega das unidades atrasadas de Agre para completarmos o processo de integração: estão sendo feitos investimentos financeiros e de recursos humanos para a execução das obras e entrega aos clientes no menor prazo possível;
2. Redução das obras terceirizadas: conclusão das obras com construtoras de terceiros e utilização da construtora interna para a maior parte dos novos lançamentos;
3. Geração de Caixa: alinhamento da nossa equipe interna de repasse com os bancos comerciais a fim de gerar melhores processos de repasse, redução do ritmo de crescimento nos lançamentos e preferência de permutas nas aquisições de terrenos;
4. Melhoria na eficiência dos processos, que abrangem as seguintes iniciativas em curso:
  - ✓ Consultoria da INDG: Gerenciamento e acompanhamento das metas desde 2011 e padronização das práticas na área de engenharia em todas as unidades de negócio visando a manutenção das melhores práticas de cada unidade;
  - ✓ Implementação de um Centro de Serviços Compartilhado (CSC): Iniciamos em 2011 o processo de integração das áreas de *backoffice* com a contratação da consultoria da Accenture para nos auxiliar no processo. O CSC, a ser nomeado como PDG Serviços, executará de maneira integrada as atividades de suporte ao negócio que a empresa praticava de forma segmentada, simplificando os processos e aumentando a produtividade. Serão reunidas neste centro as áreas de Contabilidade, Fiscal, Tesouraria, Contas a Pagar, Contas a Receber, Crédito de Pessoa Física, Núcleo Fiscal e de Verificação, Crédito Imobiliário, Registros e Operacional Imobiliário, Contratos, Administração, Recursos Humanos e Relacionamento com o Cliente de todas as unidades de negócio. Com essa iniciativa não só buscaremos aumentar a eficiência nos processos como também reduzir as despesas administrativas;
  - ✓ Integração das Áreas de Incorporação: Concomitante com o item acima, iniciamos a integração das unidades de negocio imobiliário, que juntamente com o CSC irão apresentar maiores sinergias e reduções de despesas;
  - ✓ Foco na eficiência da Área de Marketing: Redução de cerca de 20 agências de publicidade para duas contas principais (*offline* e *online*), compra de mídia centralizada, remuneração 100% variável focada em vendas e centralização da criação de campanhas.

Apartir dessas medidas e com o apoio de todos os nosso *stakeholders* estamos focados na execução dessas novas práticas, com intuito de trazer melhores resultados aos nossos acionistas.



## ■ Revisão do Guidance

Em linha com a estratégia definida para o ano de 2012, focando na maior eficiência operacional e geração de caixa, a Companhia decidiu reduzir o guidance de lançamentos para o ano que era entre R\$ 9,0 e R\$ 11,0 bilhões. Assim comunicamos oficialmente que o novo guidance de lançamentos para o ano de 2012 está situado no intervalo de lançamentos entre R\$8,0 bilhões e R\$9,0 bilhões.



## ■ GO LIVE do SAP na Agre

Em dezembro de 2011, efetuamos o go live do SAP na Agre. O projeto, que teve sua implementação iniciada em fevereiro de 2011 envolveu, direta e ativamente, funcionários e diretores de todas as nossas subsidiárias com experiência no SAP, além de uma equipe de consultores SAP.

A Agre foi a última unidade de negócio a ser integrada no sistema SAP. Apesar da experiência adquirida na implementação do sistema integrado na Goldfarb e na CHL enfrentamos muitas dificuldades. Estas causaram inúmeros retrabalhos e consequências que não prevíamos no início do processo. Alguns exemplos são: i) migração de 4 sistemas distintos para o SAP; ii) adaptação do sistema SAP a algumas especificidades da Agre; iii) controles manuais nas operações de cessão de recebíveis feitas antes da aquisição pela PDG e, por último, iv) a diversidade dos planos de contas que atrasaram a conciliação das demonstrações contábeis.

Apesar das dificuldades envolvidas neste processo, ele era extremamente necessário para a companhia dado que é uma ferramenta fundamental na melhoria do controle e na qualidade dos serviços.





■ **Programa de recompra de ações**

Anunciamos o 2º Programa de Recompra de ações no dia 24 de novembro de 2011, demonstrando o nosso compromisso com o retorno sobre o capital dos acionistas.

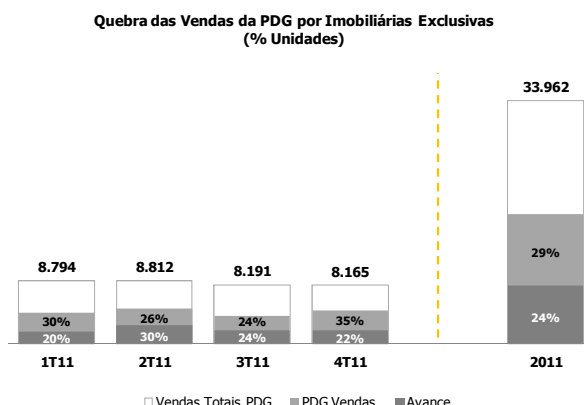
O 2º Programa de Recompra pode alcançar até 56.181.595 ações ordinárias recompradas, diretamente ou através de estrutura de opções, que representam aproximadamente 5% do total das ações da Companhia. O programa possui prazo de 365 dias, encerrando-se em 23 de novembro de 2012. No quarto trimestre recomparamos 12.005.300 ações, cerca de 21% do total aprovado para recompra.

■ **Aprovação da 7ª emissão de Debêntures não conversíveis**

Em março de 2012 liquidamos a 7ª emissão de debêntures da PDG. Esta emissão tem prazo final de 81 meses, *duration* de 6,375 anos, volume de R\$ 140 milhões e juros de 6,56% ao ano, acrescido do IPCA. Os recursos serão destinados a quitação de dívidas de curto prazo com *yields* mais altos e o reforço da posição de caixa da Companhia. A operação será registrada em nossas demonstrações financeiras do 1º trimestre de 2012.

■ **Maior participação das imobiliárias exclusivas nas Vendas totais da PDG**

Em 2011 a equipe interna de vendas em conjunto com a imobiliária exclusiva dos produtos da PDG, que contam com 1.810 corretores atuando com exclusividade para a companhia, foi responsável por 53% das vendas do ano. O esforço de vendas dedicado unicamente as unidades PDG nos garante um maior alinhamento na venda direta com o cliente, além de maior eficiência na venda de estoque.







## ■ PDG Securitizadora

### Novas operações de Securitização de Recebíveis

A PDG Securitizadora, subsidiária da PDG, realizou mais emissões de CRI nesse trimestre, abaixo detalhamos as novas emissões de CRI realizadas durante o quarto trimestre.

#### ✓ Liquidação da 15ª Série - 1ª emissão - da oferta pública de CRI

PDG SECURITIZADORA	15ª Série - 1º Emissão
VOLUME EMITIDO	R\$ 250.000.000,00
DATA DE EMISSÃO	20/12/2011
PRAZO	60 Meses
REMUNERAÇÃO	110%
INDEXADOR	CDI
COMPOSIÇÃO DOS LASTROS	Não Performados
CÓDIGO CETIP (CRI):	11L0015528
ISIN CODE:	BRPDGSCRI0D0
CÓDIGO BOVESPA:	PDGSC15

#### ✓ Liquidação da 16ª e 17ª Série - 1ª emissão - da oferta pública de CRI

PDG SECURITIZADORA	16ª e 17ª Séries - 1º Emissão
VOLUME EMITIDO	R\$ 18.317.132,00
DATA DE EMISSÃO	01/11/2011
PRAZO	147 Meses
REMUNERAÇÃO	12%
INDEXADOR	IGPM
COMPOSIÇÃO DOS LASTROS	Loteamento / Não Performados
CÓDIGO CETIP (CRI):	11K0024977 / 11K0024978
ISIN CODE:	N/A
CÓDIGO BOVESPA:	N/A

#### ✓ Liquidação da 18ª Série - 1ª emissão - da oferta pública de CRI

PDG SECURITIZADORA	18ª Série - 1º Emissão
VOLUME EMITIDO	R\$ 144.365.485,00
DATA DE EMISSÃO	01/12/2011
PRAZO	135 Meses
REMUNERAÇÃO	7%
INDEXADOR	IPCA
COMPOSIÇÃO DOS LASTROS	Não Performados
CÓDIGO CETIP (CRI):	11L0018297
ISIN CODE:	N/A
CÓDIGO BOVESPA:	N/A



■ **PDG vence o principal prêmio do mercado imobiliário brasileiro**

**PDG: 1º no Top Imobiliário São Paulo**

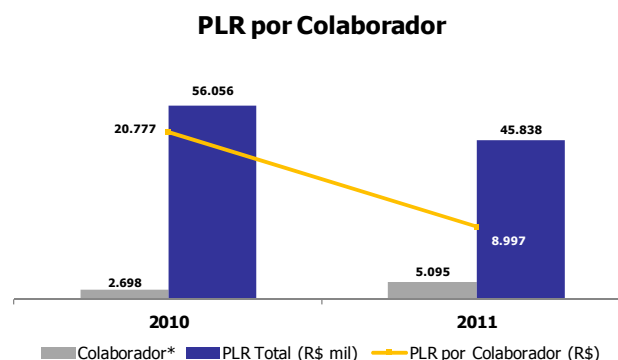
A PDG ganhou o 1º lugar do Prêmio Top Imobiliário - que elege anualmente as dez empresas que mais se destacaram na Grande São Paulo - como Incorporadora. Além de ficar em 2º lugar na categoria Construção e em 9º lugar em Vendas. O desempenho é medido pelo ranking produzido pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp).

Estes prêmios são um reconhecimento do sucesso da PDG neste mercado, advindo do forte crescimento embasado na alta qualidade de nossos empreendimentos.

■ **Remuneração variável anual dos colaboradores**

A PDG possui a cultura de manter uma remuneração variável ativa de modo a valorizar os recursos humanos da companhia diante de suas potencialidades. Essa cultura visa atrair e reter profissionais qualificados.

A nossa estratégia operacional é definida no planejamento estratégico e financeiro que adequa a cultura organizacional e o sistema de remuneração variável às principais metas e compromissos da companhia anualmente. Acreditamos que a valorização dos colaboradores alinhada com os objetivos da empresa é essencial para a geração de valor para os acionistas.



\*Colaboradores que receberam participação nos lucros e resultados (PLR)



■ **REP: Inauguração do Shopping Hortolândia**

No dia 24 de novembro de 2011 foi inaugurado o primeiro Shopping *greenfield* com participação 100% REP: o Shopping Hortolândia, com mais de 120 lojas e 5 salas de cinema, com 19 mil m<sup>2</sup> de ABL e 338 vagas de estacionamento.

Esse é o primeiro Shopping de Hortolândia, cidade que conta com grandes empresas, crescimento muito acima da média brasileira e desemprego sensivelmente abaixo dos índices nacional e paulista. O Shopping possui 97% de sua ABL comercializada e conta com operações relevantes como WalMart, Lojas Americanas, Marisa, C&A, Pernambucanas e McDonald's.

Estimamos que o Shopping Hortolândia gerará um NOI estabilizado de R\$ 7,2 milhões de reais / ano, e uma TIR real bruta de aproximadamente 16,8% a.a.

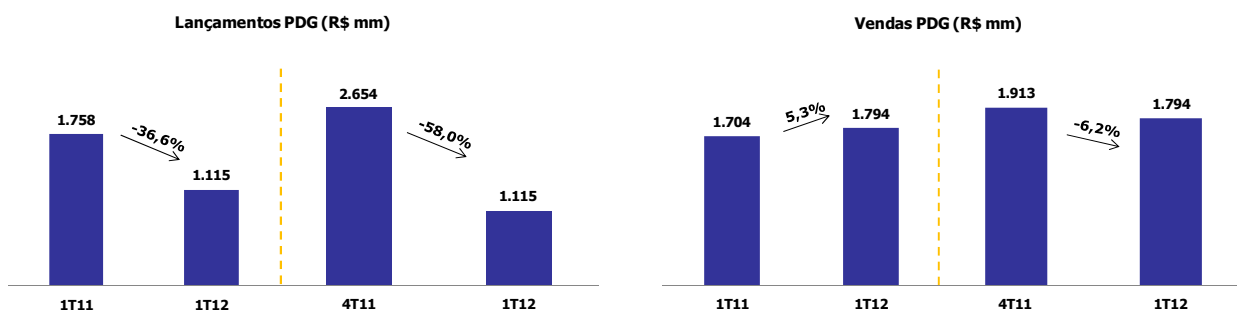




■ **Prévia de Resultados Operacionais – 1º trimestre de 2012**

Foram lançados no 1º trimestre de 2012 23 empreendimentos que totalizaram R\$ 1.115 milhões (*pro rata* PDG). Este volume representa 13 % do ponto médio do novo guidance de lançamentos para o ano (R\$ 8 bilhões – 9 bilhões). Sendo que 40% dos lançamentos do 1T12 foram concentrados no segmento econômico (unidades até R\$250 mil), além de 33% no segmento de média renda (unidades até R\$ 500 mil).

As vendas contratadas líquidas (*pro rata* PDG) somaram R\$ 1.794 milhões no 1T12, 5,3% maior que o registrado no mesmo período do ano passado. Deste volume, R\$ 188 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$1.605 milhões foram referentes a vendas de lançamentos de trimestres anteriores. Considerando o estoque final do 4T11 de R\$ 5.651 milhões, foi registrado um VSO de 27% no 1º trimestre do ano.

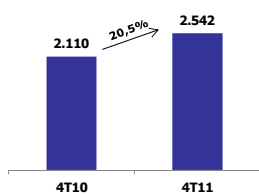




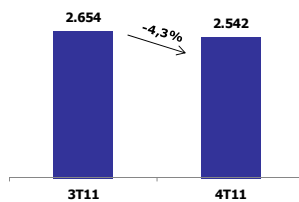
## DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

O VGV lançado (*pro rata*) PDG atingiu R\$ 2,542 bilhões (VGV total de R\$ 3,173 bilhões) no 4T11, distribuídos em 47 projetos. Em 2011 a PDG lançou R\$ 9,008 bilhões, superando em 28,6% o volume lançado em 2010, atingindo o guidance de lançamentos para o ano de 2011 (R\$ 9,0 bilhões – R\$ 10,0 bilhões).

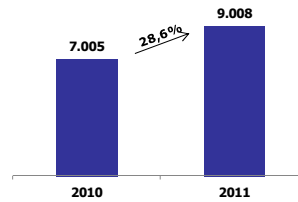
VGV Lançado PDG (R\$ mm)



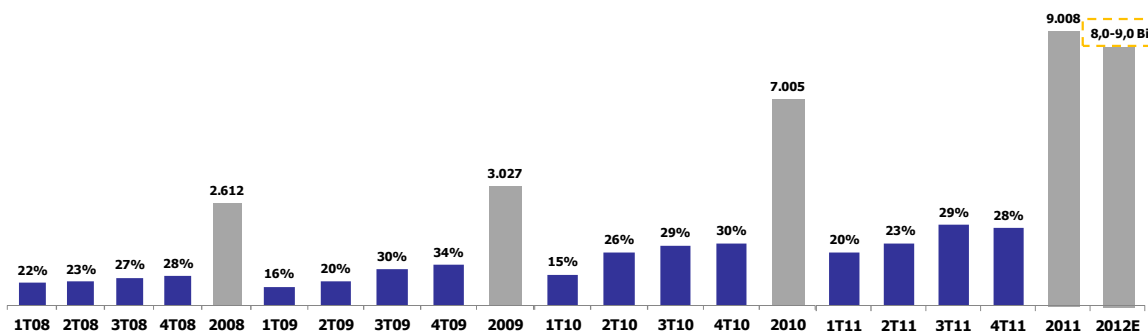
VGV Lançado PDG (R\$ mm)



VGV Lançado PDG (R\$ mm)

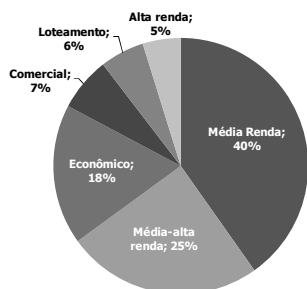


Apresentamos abaixo a quebra dos lançamentos da PDG por trimestre (R\$ milhões) a partir de 2008 (não consolidamos Agre no ano de 2008 e 2009). Assim podemos perceber a consistência no nível de lançamentos ao longo dos trimestres objetivando uma boa distribuição dos mesmos durante o ano.

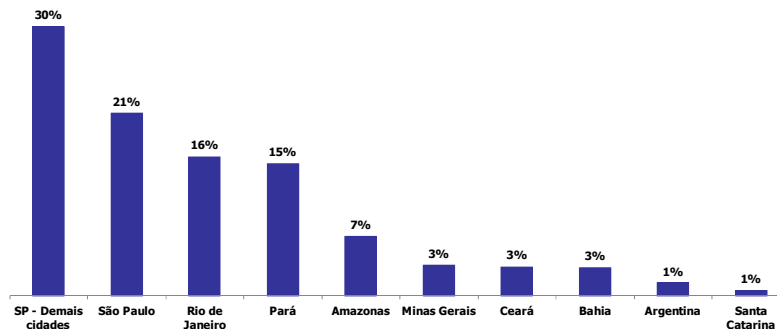


O gráfico abaixo mostra a divisão por segmentos e geografia dos lançamentos do 4T11 e 2011:

Segmentação de Lançamentos 4T11 (%)

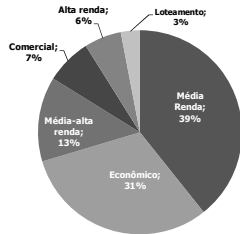


Distribuição Geográfica dos Lançamentos 4T11 (%)

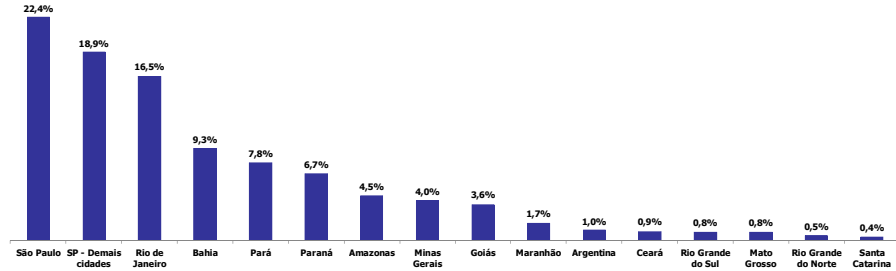




**Segmentação de Lançamentos 2011 (%)**

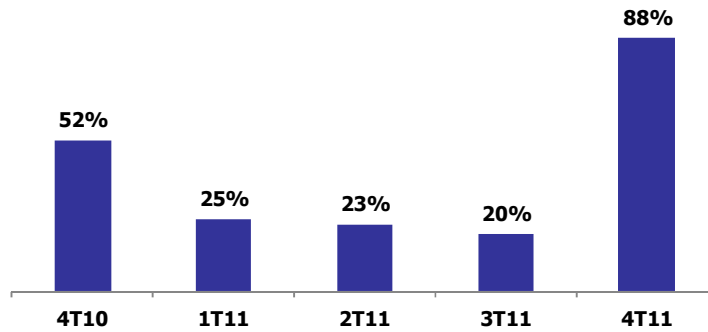


**Distribuição Geográfica dos Lançamentos 2011 (%)**



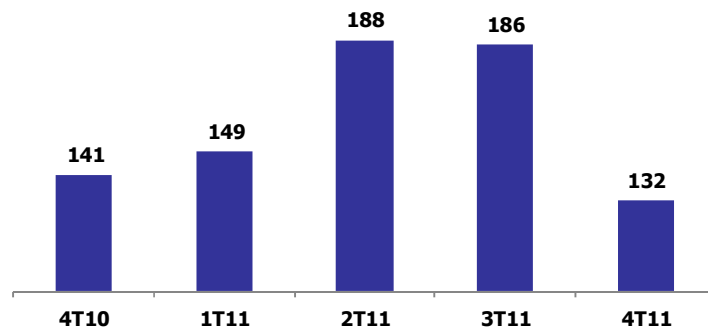
O gráfico abaixo demonstra a participação das unidades elegíveis ao programa “Minha Casa Minha Vida” nos lançamentos econômicos da PDG:

**Unidades elegíveis ao programa MCMV nos lançamentos econômicos da PDG (em % de unidades)**



Apresentamos abaixo o histórico de preço médio das unidades econômicas:

**Preço Médio de Lançamento das Unidades Econômicas – R\$ mil**

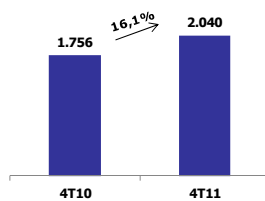




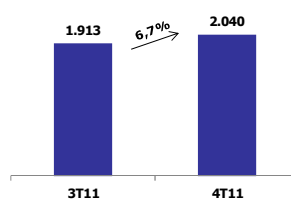
## DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS

As Vendas Contratadas (*pro rata*) PDG alcançaram R\$ 2,040 bilhões no 4T11 (representando um crescimento de 16,1% em relação ao 4T10), com vendas contratadas totais de R\$ 7,481 bilhões em 2011 (representando um crescimento de 14,7% em relação a 2010).

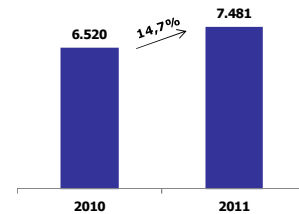
Vendas Contratadas PDG (R\$ mm)



Vendas Contratadas PDG (R\$ mm)

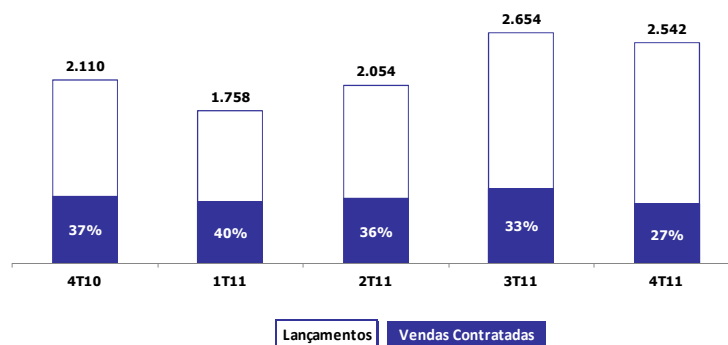


Vendas Contratadas PDG (R\$ mm)

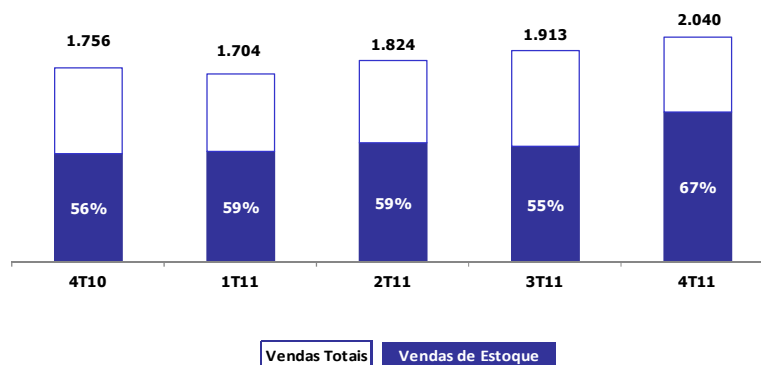


Das Vendas Contratadas do 4T11, R\$677 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$1.363 milhões foram referentes a vendas de lançamentos de trimestres anteriores.

Vendas Contratadas de Lançamentos do Trimestre (%) / VGV pro rata Lançado (R\$ milhões)



Vendas Contratadas de Estoque (%) / Vendas Contratadas (R\$ milhões)

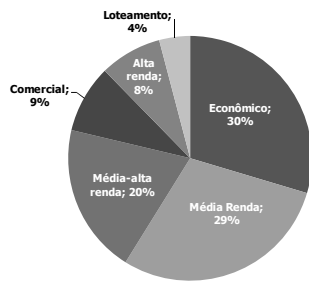




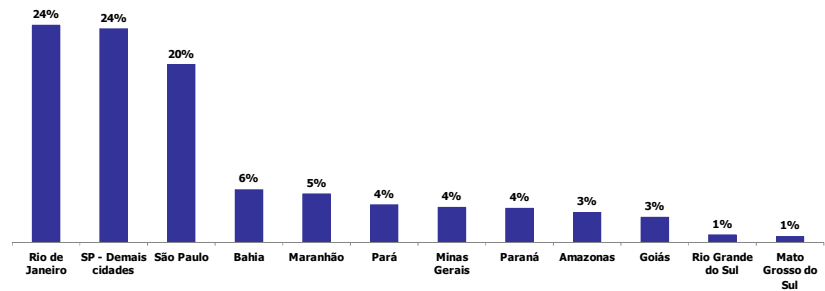


O gráfico abaixo mostra a divisão por segmentos e por geografia das vendas do 4T11 e 2011:

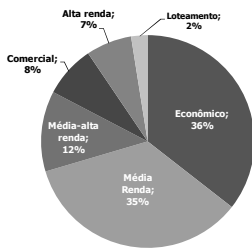
**Segmentação de Vendas 4T11 (%)**



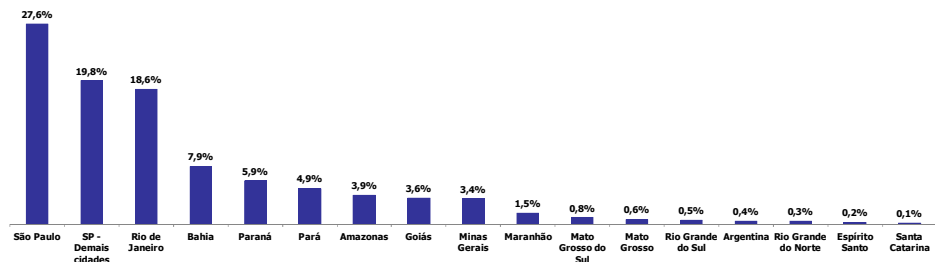
**Distribuição Geográfica das Vendas 4T11 (%)**



**Segmentação de Vendas 2011 (%)**



**Distribuição Geográfica das Vendas 2011 (%)**



## DESEMPENHO OPERACIONAL – ESTOQUE

Abaixo podemos analisar o cálculo da variação do estoque e do indicador vendas sobre oferta (VSO): VSO do trimestre atingiu 27%;

	1T09	2T09	3T09	4T09	1T10	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	4T11
Estoque a Valor de Mercado Inicial - R\$ milhões	3.679,2*	3.507,0	3.229,2	3.411,3	3.688,9	3.385,5	3.632,7	3.820,5	4.173,7	4.178,2**	4.407,9	5.149,6
VGV Lançado PDG Realty - R\$ milhões	472,4	737,8	1.511,4	1.548,3	1.051,7	1.803,7	2.039,9	2.109,6	1.757,9	2.053,7	2.654,4	2.541,6
Vendas Contratadas PDG Realty - R\$ milhões	644,6	1.015,6	1.329,4	1.270,7	1.355,1	1.556,5	1.852,1	1.756,5	1.703,7	1.824,0	1.912,8	2.040,1
Vendas de lançamentos - R\$ milhões	206,8	306,1	755,3	639,6	306,8	532,9	949,3	776,1	705,0	745,4	864,9	677,0
Vendas de estoque - R\$ milhões	437,7	709,4	573,6	631,1	1.048,2	1.023,6	902,8	980,4	998,7	1.078,6	1.047,9	1.363,1
Estoque Final - R\$ milhões	3.507,0	3.229,2	3.411,3	3.688,9	3.385,5	3.632,7	3.820,5	4.173,7	4.227,8	4.407,9	5.149,6	5.651,0
Vendas Sobre Oferta (VSO) - %	16%	24%	28%	26%	29%	30%	33%	30%	29%	29%	27%	27%
Vendas de Lançamentos / Vendas totais	32%	30%	57%	50%	23%	34%	51%	44%	41%	41%	45%	33%
Vendas de Estoque / Vendas totais	68%	70%	43%	50%	77%	66%	49%	56%	59%	59%	55%	67%

(\*) Aumento do estoque considerando Goldfarb e CHL em 100% e a aquisição da Agre

(\*\*) Redução do estoque considerando o desinvestimento na LDI



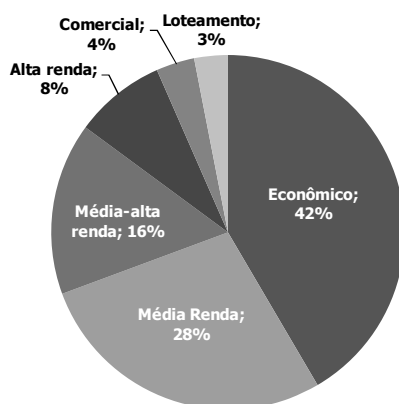
A tabela abaixo demonstra o histórico de lançamentos da PDG com suas respectivas posições de venda e o aging das unidades em estoque.

Lançamento	Unidades Lançadas	Unidades Vendidas	% Vendido
<b>2006 - 2007</b>	<b>37.751</b>	<b>36.735</b>	<b>97%</b>
<b>2008</b>	<b>26.566</b>	<b>25.847</b>	<b>97%</b>
1T2008	8.170	7.524	92%
2T2008	6.685	6.684	100%
3T2008	6.504	6.504	100%
4T2008	5.207	5.135	99%
<b>2009</b>	<b>34.844</b>	<b>32.564</b>	<b>93%</b>
1T2009	4.271	4.271	100%
2T2009	6.839	6.804	99%
3T2009	10.121	9.653	95%
4T2009	13.613	11.835	87%
<b>2010</b>	<b>42.612</b>	<b>32.499</b>	<b>76%</b>
1T2010	7.105	6.289	89%
2T2010	9.893	7.606	77%
3T2010	14.509	11.582	80%
4T2010	11.105	7.022	63%
<b>2011</b>	<b>40.299</b>	<b>20.950</b>	<b>52%</b>
1T2011	9.695	6.313	65%
2T2011	9.667	6.810	70%
3T2011	10.082	5.473	54%
4T2011	10.855	2.354	22%
<b>Total</b>	<b>182.072</b>	<b>148.595</b>	<b>82%</b>

### Estoque a Valor de Mercado

O estoque a valor de mercado totalizou R\$ 5,6 bilhões ao final do 4T11. O gráfico abaixo mostra a sua divisão por segmento para o trimestre:

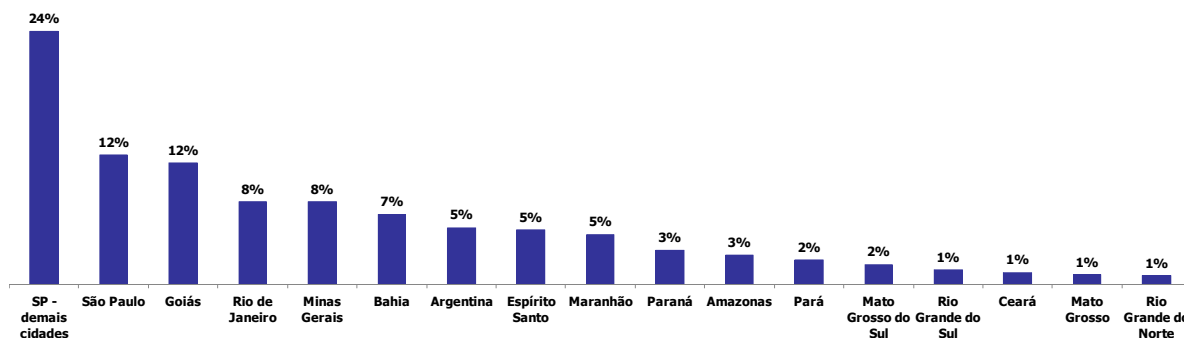
Segmentação do Estoque – VGV pro rata 4T11 (%)





O gráfico abaixo mostra a distribuição geográfica do estoque a valor de mercado no 4T11:

**Distribuição Geográfica do Estoque – VGV pro rata 4T11 (%)**

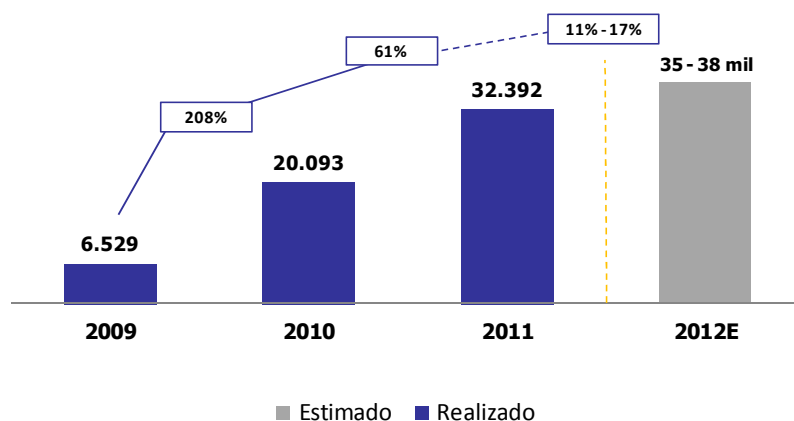


## CRONOGRAMA DE ENTREGA DE UNIDADES

As unidades entregues até dezembro, somaram 32,4 mil, representando um crescimento de 61% em relação a 2010. No total de 146 projetos entregues em 2011.

Abaixo apresentamos o cronograma esperado de entregas futuras será apresentado por intervalos de unidades. Abaixo demonstramos o histórico de unidades entregues e o cronograma esperado de entregas futuras até 2012:

**Cronograma de Entrega de Unidades**



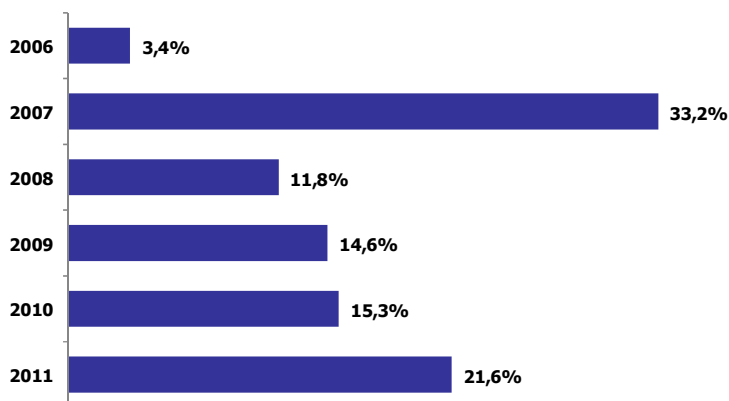


## LANDBANK

O landbank consolidado PDG ao final do 4T11 soma R\$ 26,9 bilhões, distribuídos em 502 projetos e 152,9 mil unidades.

O gráfico abaixo apresenta a quebra por VGV PDG do ano de aquisição do banco de terreno. A partir do mesmo, podemos perceber que 48% do nosso banco de terreno foi comprado antes de 2009.

Quebra por Ano de Aquisição do Banco de Terrenos (%)



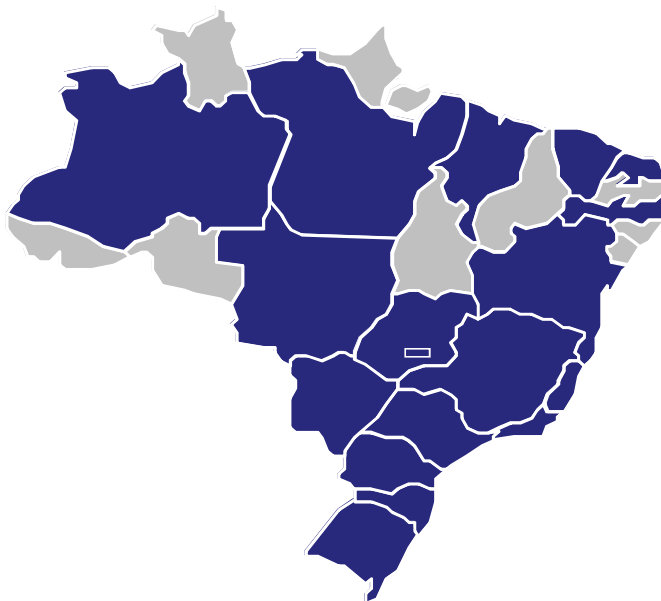
Na tabela a seguir podemos visualizar a quebra das unidades residenciais no landbank da PDG (excluindo unidades comerciais e loteamentos). Ressaltamos a grande concentração das unidades abaixo de R\$ 500 mil que representam aproximadamente 91% do landbank residencial.

Faixa de Preço	Nº unidades	%	VGv PDG (R\$ mm)	%	VGv (R\$ mm)	%	Unidade Média (R\$)	Principal Fonte de Financiamento
até R\$ 130 mil	64.522	49%	6.030	25%	6.571	21%	101.834	Minha Casa Minha Vida
de R\$ 130 mil até R\$ 170 mil	17.163	13%	2.502	10%	2.629	8%	153.154	
de R\$ 170 mil até R\$ 250 mil	14.446	11%	2.595	11%	2.873	9%	198.853	SFH
de R\$ 250 mil até R\$ 500 mil	24.664	19%	6.030	25%	8.444	27%	342.379	SFH
Acima de R\$ 500 mil	11.994	9%	6.994	29%	11.343	36%	945.724	Taxas de mercado
<b>Total</b>	<b>132.789</b>		<b>24.150</b>		<b>31.859</b>			



A presença geográfica da PDG abrange hoje 17 estados e 109 cidades, além do Distrito Federal e Argentina. Abaixo podemos visualizar a quebra do landbank por segmentação e por geografia ao final o 4T11:

Distribuição Geográfica	
Estados	(%)
SP - Demais cidades	27,1%
BA	24,0%
SP	9,8%
RJ	7,8%
MG	6,9%
RS	4,2%
GO	3,2%
AM	3,0%
PR	2,8%
MT	2,2%
PE	2,1%
PA	1,7%
RN	1,3%
AR	1,2%
MS	1,2%
CE	0,9%
ES	0,4%
Brasília - DF	0,3%
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>26,9 Bi</b>



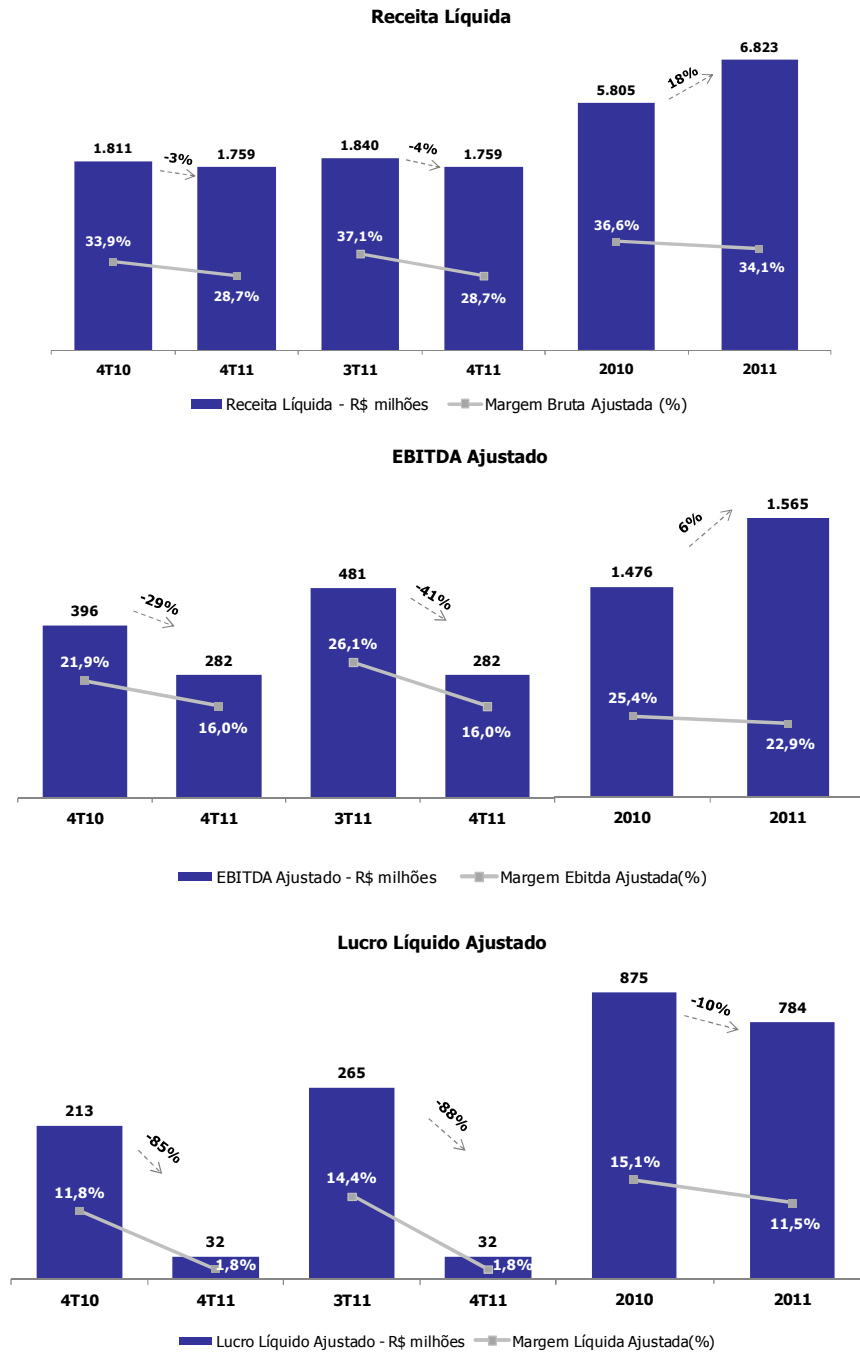
Evolução Landbank	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Sudeste</b>	95%	83%	66%	49%	52%
<b>Nordeste</b>	2%	1%	1%	28%	28%
<b>Sul</b>	3%	3%	9%	12%	7%
<b>Centro Oeste</b>	0%	9%	21%	7%	7%
<b>Norte</b>	0%	0%	0%	4%	5%
<b>Argentina</b>	0%	4%	3%	1%	1%
<b>Total (R\$ bilhões)</b>	<b>5,7</b>	<b>6,2</b>	<b>10,3</b>	<b>29,6</b>	<b>26,9</b>



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

### Principais Indicadores Financeiros

Abaixo demonstramos a evolução dos principais indicadores financeiros do 4T11 e 2011:



(\*) 2010: resultados pró-forma incluindo Agre.



## Margem Bruta

Abaixo apresentamos a conciliação de nossa margem bruta com os juros de financiamentos imobiliários capitalizados e apropriação da amortização do ágio no CMV:

	4T11	4T10	3T11	2011	2010
Receita líquida	1.758.556	1.811.049	1.840.123	6.822.982	5.805.431
CMV	(1.433.238)	(1.299.791)	(1.280.510)	(4.979.619)	(4.044.088)
Lucro bruto	325.318	511.259	559.612	1.843.363	1.761.343
(+) Juros capitalizados no CMV	135.159	102.240	122.952	484.208	360.765
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na combinação dos negócios	43.927	-	-	43.927	93
Lucro Bruto Ajustado	504.404	613.499	682.564	2.371.498	2.122.202
Margem Bruta	18,5%	28,2%	30,4%	27,0%	30,3%
Margem Bruta Ajustada	28,7%	33,9%	37,1%	34,8%	36,6%

## Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar (REF)

Resultado de Exercícios Futuros (R\$ mm)	4T11	4T10	3T11
Receita de vendas a apropriar	6.598	5.095	6.313
(-) Impostos sobre vendas a serem reconhecidos (1)	(241)	(186)	(230)
Receita Líquida REF	6.357	4.909	6.083
(-) Custo de vendas a apropriar	(3.903)	(3.043)	(3.628)
Lucro Bruto REF	2.454	1.866	2.455
<b>Margem Bruta REF</b>	<b>38,6%</b>	<b>38,0%</b>	<b>40,4%</b>

(1) Estimamos a despesa com Pis e Cofins para melhor visualização da Margem bruta REF

Cronograma apropriação REF	2012	2013	2014	2015
	56%	29%	6%	2%

## Balanco Patrimonial

### Contas a Receber

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

	4T11	4T10
Contas a receber	8.889.180	6.892.847
Receita REF	6.598.186	5.094.844
Total	15.487.366	11.987.691





## Endividamento

Abaixo demonstramos o perfil do endividamento da empresa ao final do 4T11 (em R\$mil).

Debêntures - 1ª Emissão		Debêntures - 4ª Emissão		Debêntures - 6ª Emissão	
Saldo atual:	263.018	Saldo atual:	282.350	Saldo atual:	107.392
Indexador:	CDI	Indexador:	CDI	Indexador:	-
Juros ao ano:	1,80%	Juros ao ano:	2,40%	Juros ao ano:	11,31%
Banco Coordenador:	Bradesco BBI	Banco Coordenador:	Bradesco BBI	Banco Coordenador:	Votorantim
Duration:	61 meses	Duration:	34 meses	Duration:	57 meses
Coupon:	Semestral (Jan/Jul)	Coupon:	Trimestral (Ago/Fev/Nov/Mai)	Coupon:	Bullet (Set/16)
Principal em 4 parcelas anuais a partir de jul/15		Principal em 16 parcelas trimestrais a partir de nov/12		Principal em 1 parcela no vencimento em set/16	

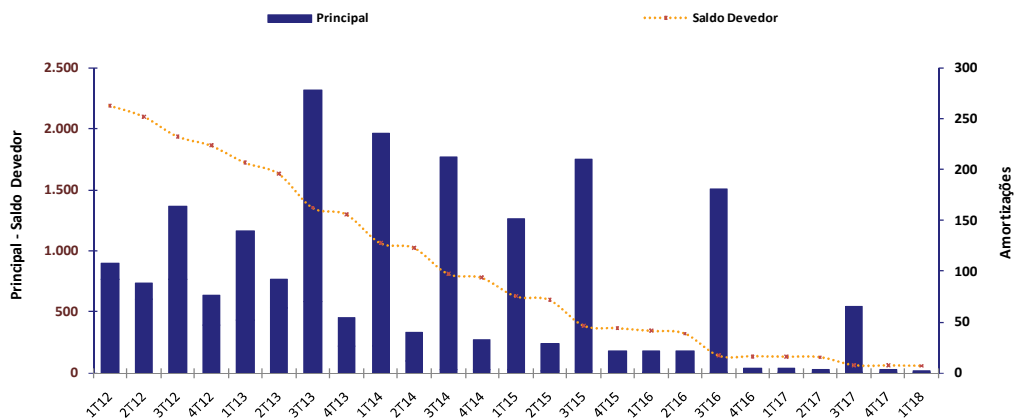
SFH		Capital de Giro	
Saldo atual:	3.718.485	Saldo atual:	819.446
Indexador:	TR	Indexador:	CDI e Outros
Juros médios ao ano:	10,03%	Juros ao ano:	1,76%
Credor:	Diversos	Credor:	Diversos
Duration:	17 meses	Duration:	17 meses

Consolidado por Credor		Consolidado por Índice	
Total:	5.190.690	Total:	5.190.690
CEF:	22,40%	CDI:	24,58%
Itaú:	19,77%	TR:	71,64%
Bradesco:	19,28%	Outros:	3,78%
Santander:	14,12%	Duration:	21 meses
BB:	9,27%		
Outros:	15,17%		

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

Dívida (exclui SFH e parcerias em projetos já contemplados no fluxo das SPE's e considera as debêntures 3ª e 5ª emissões) - cronograma pós 4T11 e saldo devedor no fim do período (R\$ mil)

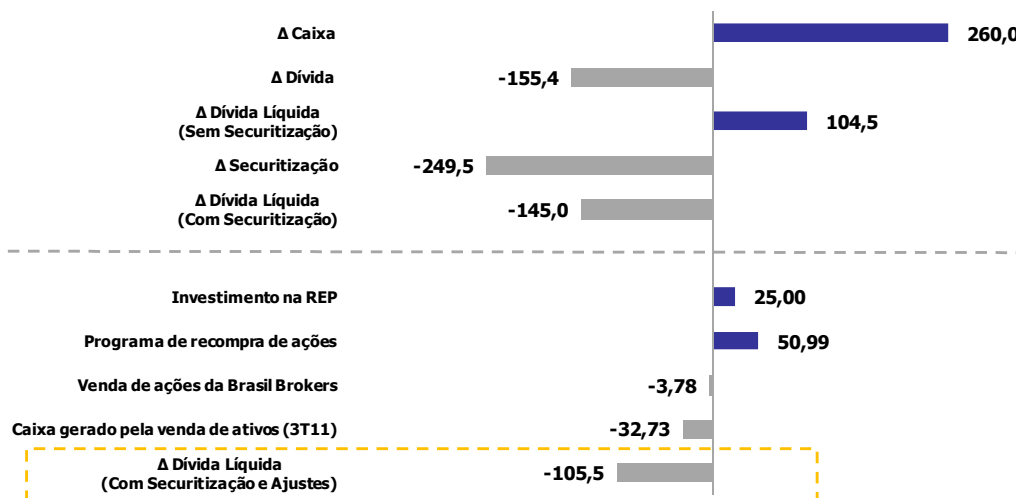




A tabela a seguir mostra os índices de endividamento da empresa ao final do 4T11:

	4T11	3T11
<b>Caixa</b>	<b>1.722.263</b>	<b>1.462.302</b>
<b>Dívida</b>	<b>5.190.690</b>	<b>5.035.258</b>
<i>Dívida SFH</i>	<i>3.718.485</i>	<i>3.512.263</i>
<i>Dívida Corporativa</i>	<i>1.472.205</i>	<i>1.522.995</i>
<b>Obrigação por emissão de CRI</b>	<b>1.464.234</b>	<b>1.214.732</b>
<b>Dívida Líquida sem securitização</b>	<b>3.468.427</b>	<b>3.572.956</b>
<b>Dívida Líquida com securitização</b>	<b>4.932.661</b>	<b>4.787.688</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>6.419.822</b>	<b>6.660.463</b>
<b>Dívida Líquida / PL</b>	<b>54,0%</b>	<b>53,6%</b>
<b>Dívida Líquida (ex SFH) / PL</b>	<b>-3,9%</b>	<b>0,9%</b>
<b>Dívida Líquida (com securitização) / PL</b>	<b>76,8%</b>	<b>71,9%</b>

#### Variação da Dívida Líquida (*Cash Burn*) – R\$ milhões





## DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

### Trimestres findos em 31 de Dezembro, 2011 e 2010

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)			
	4T11	4T10	Var. %
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	1.759.991	1.843.322	-5%
Outras receitas operacionais	27.665	33.261	-17%
(-) Impostos sobre as vendas	(29.100)	(65.533)	-56%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.758.556</b>	<b>1.811.049</b>	<b>-3%</b>
Juros capitalizados	(135.159)	(102.240)	32%
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre (1)	(43.927)	-	0%
Custo das unidades vendidas	(1.254.152)	(1.197.551)	5%
<b>Lucro bruto</b>	<b>325.318</b>	<b>511.259</b>	<b>-36%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>18,5%</b>	<b>28,2%</b>	<b>-973,1 bps</b>
<b>Margem bruta ajustada (2)</b>	<b>28,7%</b>	<b>33,9%</b>	<b>-519,2 bps</b>
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(243.282)</b>	<b>(235.207)</b>	<b>3%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>82.036</b>	<b>276.052</b>	<b>-70%</b>
<b>Lucro antes do I.R. e C.S.</b>	<b>82.036</b>	<b>276.052</b>	<b>-70%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(72.187)	(16.990)	325%
<b>Lucro antes da participação dos minoritários</b>	<b>9.849</b>	<b>259.062</b>	<b>-96%</b>
Participação dos empregados	(45.838)	(56.056)	-18%
Participação dos minoritários	16.181	(153)	-10687%
<b>Lucro Líquido do período</b>	<b>(19.809)</b>	<b>202.853</b>	<b>-110%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>-1,1%</b>	<b>11,2%</b>	<b>-1.232,7 bps</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado (3)</b>	<b>31.809</b>	<b>213.140</b>	<b>-85%</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>1,8%</b>	<b>11,8%</b>	<b>-996 bps</b>
<i>(1) Explicação do evento no Anexo</i>			
<i>(2) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas</i>			
<i>(3) Ajustado por despesas com plano de opções de ações (não-caixa) e a apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre</i>			
EBITDA AJUSTADO			
	4T11	4T10	Chg. %
Lucro antes dos impostos	82.036	276.052	
(-/+ ) Receita / Despesa Financeira	(5.861)	7.998	
(+) Depreciação / Amortização	19.018	(292)	
(+) Despesa com Plano de opção de ações	7.691	10.287	
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	135.159	102.240	
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	43.927	-	
<b>EBITDA</b>	<b>281.970</b>	<b>396.285</b>	<b>-29%</b>
<b>Margem EBITDA AJUSTADO</b>	<b>16,0%</b>	<b>21,9%</b>	<b>-584,7 bps</b>



## DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

### Doze meses findos em 31 de Dezembro, 2011 e 2010\*

<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)</b>			
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Var. %</b>
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	6.904.874	5.915.810	17%
Outras receitas operacionais	111.814	98.720	13%
(-) Impostos sobre as vendas	<u>(193.706)</u>	<u>(209.099)</u>	-7%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>6.822.982</b>	<b>5.805.431</b>	<b>18%</b>
Juros capitalizados	(484.208)	(360.765)	34%
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre (1)	(43.927)	(93)	47133%
Custo das unidades vendidas	<u>(4.495.411)</u>	<u>(3.683.322)</u>	22%
<b>Lucro bruto</b>	<b>1.799.436</b>	<b>1.761.250</b>	<b>2%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>26,4%</b>	<b>30,3%</b>	<b>-396,5 bps</b>
<b>Margem bruta ajustada (2)</b>	<b>34,1%</b>	<b>36,6%</b>	<b>-243,9 bps</b>
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(883.607)</b>	<b>(726.084)</b>	<b>22%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>915.828</b>	<b>1.035.166</b>	<b>-12%</b>
<b>Lucro antes do I.R. e C.S.</b>	<b>915.828</b>	<b>1.035.166</b>	<b>-12%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(165.551)	(128.095)	29%
<b>Lucro antes da participação dos minoritários</b>	<b>750.278</b>	<b>907.070</b>	<b>-17%</b>
Participação dos empregados	(45.838)	(58.281)	-21%
Participação dos minoritários	3.568	(15.575)	-123%
<b>Lucro Líquido do período</b>	<b>708.008</b>	<b>833.214</b>	<b>-15%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>10,4%</b>	<b>14,4%</b>	<b>-397,6 bps</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado (3)</b>	<b>783.594</b>	<b>875.201</b>	<b>-10%</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>11,5%</b>	<b>15,1%</b>	<b>-359 bps</b>
<i>(1) Explicação do evento no Anexo</i>			
<i>(2) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas</i>			
<i>(3) Ajustado por despesas com plano de opções de ações (não-caixa) e a apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre</i>			
<hr/>			
<b>EBITDA AJUSTADO</b>			
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Chg. %</b>
Lucro antes dos impostos	915.828	1.035.166	
(-/+ ) Receita / Despesa Financeira	52.277	5.809	
(+) Depreciação / Amortização	37.154	32.015	
(+) Despesa com Plano de opção de ações	31.659	41.987	
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	484.208	360.765	
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	43.927	-	
<b>EBITDA</b>	<b>1.565.053</b>	<b>1.475.742</b>	<b>6%</b>
<b>Margem EBITDA AJUSTADO</b>	<b>22,9%</b>	<b>25,4%</b>	<b>-248,2 bps</b>

(\*) Resultados pró-forma incluindo Agre.



## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

### 31 de Dezembro, 2011 e 2010

ATIVO (R\$ '000)	4T11	4T10	Var.
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades e aplicações financeiras	1.629.877	1.716.557	-5%
Contas a receber	6.700.571	5.777.827	16%
Estoques de imóveis a comercializar	3.706.220	3.316.805	12%
Despesas a apropriar	106.689	66.864	60%
Adiantamentos a fornecedores	74.571	265.260	-72%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	88.869	-100%
Impostos a recuperar	101.163	88.263	15%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	13.437	-100%
Partes relacionadas	58.421	29.604	97%
Direitos creditórios adquiridos	52.831	94.394	-44%
Outros	226.675	62.967	260%
	<b>12.657.018</b>	<b>11.520.848</b>	<b>10%</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Disponibilidades e aplicações financeiras	92.386	70.175	32%
Contas a receber	2.188.609	1.115.020	96%
Debêntures	40.593	19.157	112%
Estoques de imóveis a comercializar	931.124	954.420	-2%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	333.896	-100%
Direitos creditórios adquiridos	57.512	137.192	-58%
Partes relacionadas	32.648	35.289	-7%
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	28.075	-100%
Tributos diferidos	-	45.348	-100%
Outros	165.203	37.989	335%
	<b>3.508.075</b>	<b>2.776.560</b>	<b>26%</b>
<b>Permanente</b>			
Intangível	669.542	827.197	-19%
Imobilizado	296.466	204.924	45%
Investimentos	121.978	56.882	114%
	<b>1.087.986</b>	<b>1.089.003</b>	<b>0%</b>
<b>Total Não circulante</b>	<b>4.596.061</b>	<b>3.865.562</b>	<b>19%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>17.253.079</b>	<b>15.386.410</b>	<b>12%</b>
<b>PASSIVO (R\$ '000)</b>			
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.872.531	1.626.566	15%
Fornecedores	317.751	337.714	-6%
Obrigações por aquisição de imóveis	813.795	786.391	3%
Debêntures	-	-	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	158.810	146.598	8%
Coobrigação na cessão de recebíveis	113.430	8.517	1232%
Obrigações por emissão de CRI	-	101.179	-100%
Imposto de renda e contribuição social	37.817	35.910	5%
Obrigações tributárias diferidas	338.916	-	-
Partes Relacionadas	3.269	11.786	-72%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	44.542	106.132	-58%
Adiantamentos de clientes	442.438	405.369	9%
Dividendos a pagar	168.152	187.519	-10%
Obrigações por aquisição de participações societárias	105.445	45.850	130%
Outras obrigações	606.644	397.856	52%
	<b>5.023.540</b>	<b>4.197.387</b>	<b>20%</b>
<b>Exigível de longo prazo</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.738.094	1.710.270	2%
Fornecedores	248	51	382%
Debêntures	1.580.065	1.461.418	8%
Obrigações por emissão de CRI	1.464.234	766.082	91%
Obrigações por aquisição de imóveis	177.665	402.827	-56%
Obrigações fiscais e trabalhistas	485	110	339%
Tributos Parcelados	2.654	6.243	-57%
Obrigações tributárias diferidas	167.177	432.726	-61%
Coobrigação na cessão de recebíveis	16.477	23.598	-30%
Provisão para contingências	27.456	20.542	34%
Partes Relacionadas	13.663	47.879	-71%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	29.809	-100%
Adiantamentos de clientes	319.060	262.954	21%
Adiantamento para futuro aumento de capital	103.010	31.735	225%
Outras obrigações	182.365	27.930	553%
	<b>5.792.653</b>	<b>5.224.175</b>	<b>11%</b>
<b>Participação dos minoritários</b>	<b>17.064</b>	<b>77.181</b>	<b>-78%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	4.822.038	4.757.859	1%
Reserva de capital	137.511	153.087	-10%
Ajuste de avaliação patrimonial	(8.091)	(8.091)	0%
Reserva de Lucros	1.502.353	984.812	53%
Ações em Tesouraria	(33.989)	-	-
	<b>6.419.822</b>	<b>5.887.667</b>	<b>9%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>17.253.079</b>	<b>15.386.410</b>	<b>12%</b>



## TELECONFERÊNCIA

**4 de Abril de 2012**

(com tradução simultânea para inglês)

Horário: 09h00 (Brasília) / 08h00 (Nova Iorque)

### Português

Tel.: +55 (11) 3127-4971

Código: PDG

Replay: +55 (11) 3127-4999

Código: 65116518

### Inglês

Telefone (EUA) : +1 (516) 3001-066

Código: PDG

Replay: +55 (11) 3127-4999.

Código: 99784894

### Webcast ao vivo pela Internet:

[www.pdg.com.br/ri](http://www.pdg.com.br/ri)

## CONTATO RI

### Michel Wurman

Diretor Vice-Presidente e de RI

### Julia Martins

Gerente de RI

### Pedro Thompson

Gerente de Planejamento

### Luiz Piani

Analista Financeiro e de RI

**ri@pdg.com.br**

**Tel.: (0xx21) 3504-3800**

**Fax: (0xx21) 3504-3849**

## SOBRE A PDG

A PDG nasceu em 2003 como uma área focada no ramo imobiliário em um banco de investimentos. Em 2006, tornou-se uma unidade de negócios independente. Com a abertura de capital em janeiro de 2007 e com o forte crescimento do mercado imobiliário brasileiro, ela adquiriu três grandes empresas: a Goldfarb, uma das maiores incorporadoras e construtoras focadas no segmento econômico do Brasil, a CHL, uma das construtoras e incorporadoras mais respeitadas do Rio de Janeiro e, posteriormente, em 2010, a AGRE, com capilaridade expressiva e forte presença em São Paulo e nas regiões Norte e Nordeste do país.

Foi assim que a PDG tornou-se a líder do mercado brasileiro, presente em 17 estados, além do Distrito Federal, e mais de 100 cidades, e também o maior grupo das Américas do setor imobiliário em valor de mercado. Hoje, ela é a única empresa imobiliária com capital 100% pulverizado e tem a maior participação do setor dentro do IBOVESPA. Nesses anos, ela já entregou cerca de 65 mil unidades, em mais de 360 empreendimentos com alto padrão de qualidade.

A PDG desenvolve projetos para diversos segmentos e diferentes públicos, atuando em todo o processo: na incorporação, na construção e nas vendas de empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos. Mas a sua principal missão é construir uma relação de confiança com seus clientes.

Confiança que se constrói a cada dia, respeitando compromissos, cumprindo o prometido, garantindo sempre a qualidade dos seus empreendimentos e a sua solidez financeira.

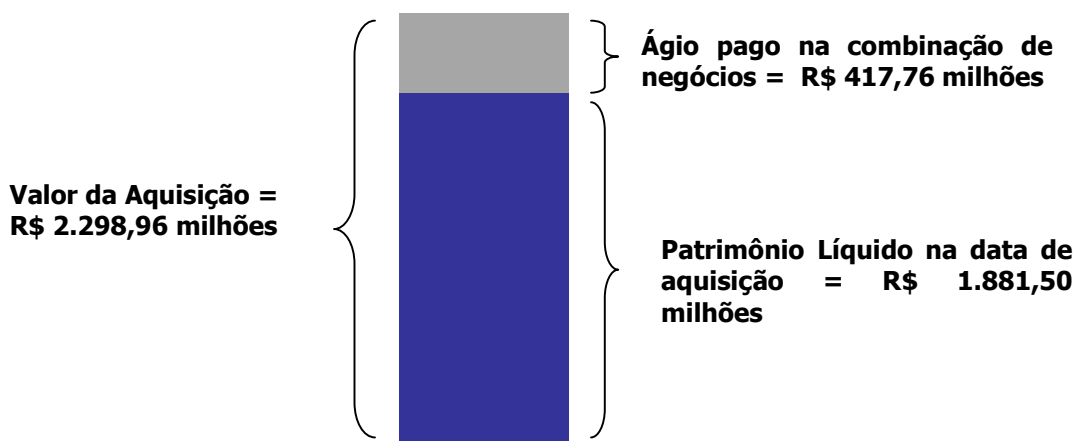


## ANEXO – CONCEITOS CONTÁBEIS

### Combinação de Negócios – Incorporação da Agre

Em 10 de junho de 2010, realizamos a assembléia geral extraordinária da PDG, que aprovou a incorporação das ações de emissão da AGRE pela PDG nos termos do Protocolo e Justificação de Incorporação de Ações firmado pela administração das Companhias em 3 de maio de 2010.

A aquisição foi efetuada mediante incorporação de ações da AGRE e emissão de ações da Companhia no valor de R\$ 2.298.963 (valor consubstanciado por laudo de peritos independentes). A diferença entre o preço pago e o valor contábil relativo ao patrimônio líquido da AGRE montou a R\$417.461. O valor foi integralmente classificado como ativo intangível e a Administração iniciou na data de aquisição os estudos de alocação do preço de compra da AGRE, conforme normas contábeis estabelecidas pelo CPC 15 – Combinação de Negócios.



No período da data de aquisição (combinação de negócios) até a finalização do período de mensuração o montante da diferença entre o valor pago e o valor contábil da Agre deve ser registrado e mantido nas demonstrações individuais da adquirente, no caso a PDG, em ativo intangível (ágio).

O período de mensuração proporciona à entidade adquirente um tempo para obter as informações necessárias para identificar e calcular, na data de aquisição, de acordo com as exigências do pronunciamento do Comitê de Pronunciamentos Contábeis nº 15, os seguintes itens:

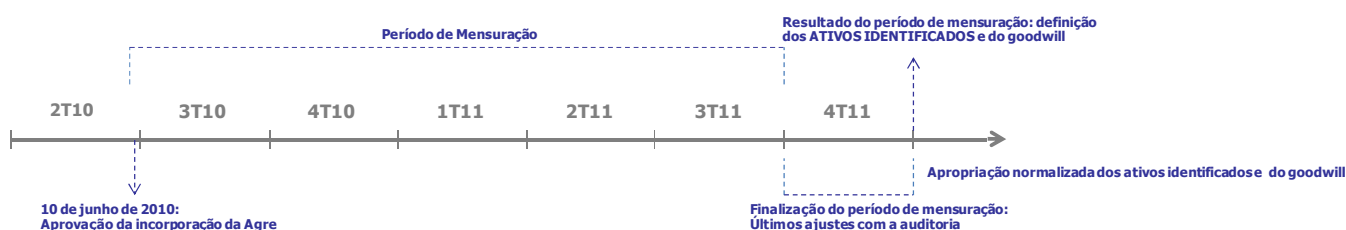
- 1º Passo: Cálculo do custo de transação;
- 2º Passo: Os ativos e passivos da entidade adquirida devem ser identificados e ajustados ao valor justo. Os ativos e passivos permanecerão registrados pelos valores históricos nos registros contábeis e a mais valia será registrada na conta investimentos no balanço da adquirente;
- 3º Passo: Calcular o ágio pago por expectativa de rentabilidade futura (goodwill), representado pela diferença positiva entre o valor pago na aquisição e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da entidade adquirida.





Após o término do período de mensuração a entidade adquirente deverá reconhecer os ajustes dos valores provisórios como se a contabilização da operação de combinação de negócios tivesse sido concluída na data de aquisição. Portanto, a entidade da adquirente deverá rever retroativamente as informações comparativas dos períodos anteriores apresentados nas demonstrações contábeis conforme necessário, incluindo a realização de qualquer alteração na depreciação, amortização ou outros efeitos no resultado reconhecidos na contabilização no período de mensuração.

Abaixo apresentamos o *timeline* desde a incorporação da Agre:



Movimentação Contábil:

Ágio alocado por conta de lucros estimados em terrenos e SPEs:

- Apropriação dos ativos a valor justo:

Balço:

Ativo: - Estoque: redução do valor patrimonial do ativo na data de aquisição;

- Investimento: redução do ágio alocado por conta do lucro estimado no ativo.

DRE: CMV-> valor patrimonial do ativo na data de aquisição + ágio alocado por conta do lucro estimado no ativo.

Os valores justos dos ativos identificáveis da Agre na data de aquisição estão apresentados a seguir:

Valor Justo dos Ativos Identificáveis (R\$ mil)	
Terrenos	109.767
Imóveis em construção	104.719
Total	214.486

Ágio (ou goodwill/ expectativa de rentabilidade futura) adquirido em uma operação de combinação de negócios não deve ser amortizado por ter a característica de possuir vida útil indeterminada. Por outro lado, a adquirente deve testá-lo, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC-01- Redução ao Valor Recuperável de Ativos, no mínimo anualmente ou quando acontecimentos ou alterações nas circunstâncias indicarem necessidade de redução de seu valor, em decorrência de sua substância econômica.

Movimentação Contábil:

Ágio (ou goodwill/ expectativa de rentabilidade futura):

Balço:

Ativo: - Investimento (ágio) \* No mínimo, anualmente devemos fazer o teste de impairment para justificar a manutenção do ágio.



Abaixo, apresentamos os valores do **Ágio** (ou goodwill/ expectativa de rentabilidade futura) adquirido na combinação de negócio da Agre:

Expectativa de Rentabilidade Futura (R\$ mil)	
Goodwill	202.975

Em sumário, esse trimestre finalizamos o processo contábil de combinação de negócios da PDG com a Agre, como apresentado acima, alocamos R\$ 214,5 milhões em ágio por conta de lucros estimados em terrenos e imóveis em construção e R\$ 203 milhões referentes a expectativa de rentabilidade futura (*goodwill*). Com isso, esse trimestre reconhecemos no Custo (CMV) R\$ 43,8 milhões referentes a amortizações, quebra por trimestre no quadro abaixo. Além disso, esperamos reconhecer R\$ 60,8 milhões em 2012 e 2013 decorrente da apropriação dos lucros dos terrenos e dos imóveis em construção que tiveram o seu valor justo maior que contábil na data de aquisição.

Com o intuito de analisar qual seria o impacto do reconhecimento do ágio nos trimestres anteriores, abaixo apresentamos a quebra histórica do ágio por trimestre e o respectivo impacto na margem bruta.

Resultado de Exercícios (R\$ mm) - Amortização do ágio dos ativos identificáveis	4T11	3T11	2T11	2011	2010
Receita líquida	1.758.556	1.840.123	1.711.080	6.822.982	5.805.430
CMV	(1.389.311)	(1.280.510)	(1.234.638)	(4.979.619)	(4.044.088)
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na combinação dos negócios	(7.517)	(18.403)	(17.913)	(43.834)	(93)
Lucro bruto	361.728	541.209	458.528	1.799.529	1.761.250
(+) Juros capitalizados no CMV	135.159	122.952	-	352.582	360.765
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na combinação dos negócios	7.517	18.403	17.913	43.834	93
Lucro Bruto Ajustado	504.404	682.564	476.442	2.195.945	2.122.108
Margem Bruta	20,6%	29,4%	26,8%	26,4%	30,3%
Margem Bruta Ajustada	28,7%	37,1%	27,8%	32,2%	36,6%

\* No 1º trimestre de 2011 não ocorreu apropriação de nenhum ativo identificado a valor justo na combinação dos negócios

#### Glossário:

- 1) Combinação de Negócios é o resultado de transações ou outros eventos em que a adquirente obtém o controle de um ou mais negócios. Pode compreender a aquisição de participações societárias, aquisição de negócios, fusão, incorporação de ações, cisão e alteração de controle.
- 2) Valor justo de um ativo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre si, conhecedoras de negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.
- 3) Valor contábil é o valor pelo qual um ativo é reconhecido no balanço patrimonial após a dedução da amortização acumulada e da provisão para perda por redução no valor recuperável.
- 4) O período de mensuração é o período após a data de aquisição durante o qual a entidade adquirente poderá ajustar os valores provisórios reconhecidos para uma combinação de negócios.

#### Coobrigação na emissão de recebíveis – Conceito

A Securitização de Recebíveis é uma operação financeira estruturada onde o emissor de títulos, sociedade de propósito específico, oferece como garantia, aos adquirentes desses papéis, os direitos creditórios, ou recebíveis, segregados de seu originador. O principal objetivo dessa operação é mitigar o risco de crédito a que os detentores dos títulos emitidos estarão expostos, e, desta forma, captar recursos a uma taxa de juros mais favorável.



A movimentação contábil em uma operação de emissão de recebíveis em nosso consolidado pode gerar algumas dúvidas dado que consolidamos a PDG Securitizadora, emissora de títulos com sociedade de propósito específico.

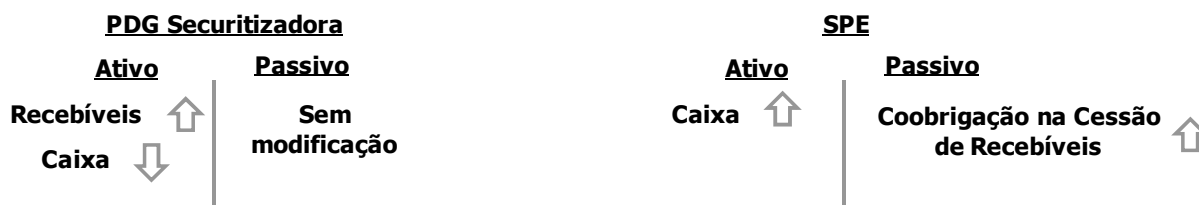
Abaixo apresentamos a movimentação contábil em uma operação de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

**1ª Etapa:** Aquisição de recebíveis imobiliários de uma SPE por parte da PDG Securitizadora: A Securitizadora adquire os recebíveis e a SPE emite a coobrigação na cessão de recebíveis.

**2ª Etapa:** PDG Securitizadora vende os CRIs para terceiros.

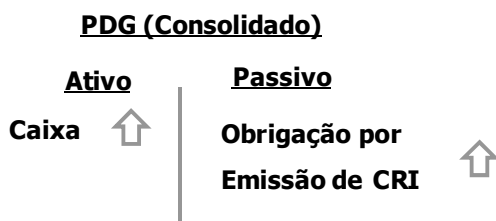
- 1º Caso: 100% do Capital Social da SPE pertence a PDG.

**1ª Etapa:**



No balanço consolidado da companhia essas contas se anulam dado que as operações são realizadas entre empresas do grupo.

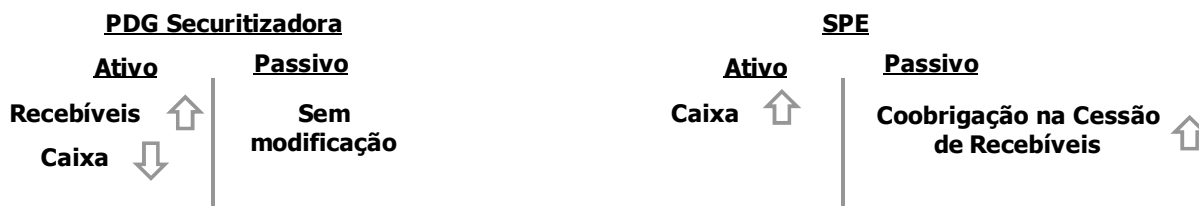
**2ª Etapa:**



Os valores que são apresentados no balanço consolidado, neste caso, são o "Caixa" que a PDG Securitizadora recebe referente a venda dos CRIs para terceiros e a Obrigação por emissão de CRI onde a PDG (Controladora) é garantidora nos casos do recebível ainda não ter performado (imóveis não entregues).

- 2º Caso: A PDG possui uma participação societária na SPE que é menor que 100%.

**1ª Etapa:**





Neste caso, como não possuímos 100% da SPE, a PDG Securizadora compra a parcela de recebíveis do sócio/parceiro e o mesmo recebe o caixa e em contra partida o sócio (via SPE) cede esses recebíveis para a PDG Securizadora gerando uma coobrigação na emissão de recebíveis.



No balanço consolidado da companhia, o saldo de recebíveis e a coobrigação na cessão de recebíveis são mantidos pelo fato de consolidarmos 100% da SPE, ressaltamos que essa coobrigação na cessão de recebíveis possui contrapartida na própria parcela de recebíveis do sócio e não no caixa da companhia.

**2ª Etapa:**

