

Reapresentação Espontânea

**O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.**

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM 020478	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02950811000189
4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.		
5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR VARSÓVIA PARTICIPAÇÕES S.A.		
6 - NIRE 35.3.0015895.4		
7 - SITE www.pdgreality.com.br		

**01.02 - SEDE**

1 - ENDEREÇO COMPLETO Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, salão 201 parte - Torre Pão de Açúcar		2 - BAIRRO OU DISTRITO Botafogo			
3 - CEP 22250-040	4 - MUNICÍPIO Rio de Janeiro				5 - UF RJ
6 - DDD 5521	7 - TELEFONE 3504-3800	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -	10 - TELEX	
11 - DDD 5521	12 - FAX 3504-3800	13 - FAX -	14 - FAX -		
15 - E-MAIL ri@pdgreality.com.br					

**01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS**

ATENDIMENTO NA EMPRESA

1 - NOME Michel Wurman					
2 - CARGO Diretor de Relações com Investidores					
3 - ENDEREÇO COMPLETO Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, salão 201 parte - Torre Pão de Açúcar		4 - BAIRRO OU DISTRITO Botafogo			
5 - CEP 22250-040	6 - MUNICÍPIO Rio de Janeiro				7 - UF RJ
8 - DDD 5521	9 - TELEFONE 3504-3800	10 - TELEFONE -	11 - TELEFONE -	12 - TELEX	
13 - DDD 5521	14 - FAX 3504-3800	15 - FAX -	16 - FAX -		
17 - E-MAIL ri@pdgreality.com.br					

AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

18 - NOME Banco Itaú S.A.					
19 - CONTATO Silvio Maia Uchoa Junior					
20 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Boa Vista, 176		21 - BAIRRO OU DISTRITO Centro			
22 - CEP 01092-900	23 - MUNICÍPIO São Paulo				24 - UF SP
25 - DDD 5511	26 - TELEFONE 5029-3853	27 - TELEFONE -	28 - TELEFONE -	29 - TELEX	
30 - DDD 5511	31 - FAX 5029-1917	32 - FAX -	33 - FAX -		
34 - E-MAIL silvio.uchoa@itau.com.br					

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Michel Wurman					
2 - ENDEREÇO COMPLETO Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, salão 201 parte - Torre Pão de Açúcar				3 - BAIRRO OU DISTRITO Botafogo	
4 - CEP 22250-040		5 - MUNICÍPIO Rio de Janeiro			6 - UF RJ
7 - DDD 5521	8 - TELEFONE 3504-3800	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -	11 - TELEX	
12 - DDD 5521	13 - FAX 3504-3800	14 - FAX -	15 - FAX -		
16 - E-MAIL ri@pdgrealty.com.br					
17 - DIRETOR BRASILEIRO SIM		18 - CPF 025.915.137-83	18 - PASSAPORTE		

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 01/01/2006		2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 31/12/2006		
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 01/01/2007		4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2007		
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Ernst & Young Auditores Independentes S/S			6 - CÓDIGO CVM 00471-5	
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Mauro Moreira			8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 510.931.467-53	

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO					
<input type="checkbox"/> BVBAAL	<input type="checkbox"/> BVMESB	<input type="checkbox"/> BVPR	<input type="checkbox"/> BVRJ	<input type="checkbox"/> BVST	
<input type="checkbox"/> BVES	<input type="checkbox"/> BVPP	<input type="checkbox"/> BVRG	<input checked="" type="checkbox"/> BOVESPA		
2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO Bolsa					
3 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional					
4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE 3110 - Emp. Adm. Part. - Const. Civil, Mat. Const. e Decoração					
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Participação em sociedades atuantes no setor imobiliário				6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES NÃO	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional	
2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ações	<input type="checkbox"/> Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
<input type="checkbox"/> Debêntures Conversíveis em Ações	<input type="checkbox"/> Notas Promissórias (NP)
<input type="checkbox"/> Ações Resgatáveis	<input type="checkbox"/> BDR
<input type="checkbox"/> Partes Beneficiárias	<input type="checkbox"/> Outros DESCRIÇÃO
<input checked="" type="checkbox"/> Debêntures Simples	
<input type="checkbox"/> Bônus de Subscrição	
<input type="checkbox"/> Certificado de Investimento Coletivo (CIC)	

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs. 30/03/2007	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs. 07/05/2007
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs. 13/04/2007	4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 03/04/2007

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	Valor Econômico	SP
02	Diário Oficial do Estado SP	SP

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 21/02/2008	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

02.01.01 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

1 - ITEM	2 - NOME DO ADMINISTRADOR	3 - CPF	4 - DATA DA ELEIÇÃO	5 - PRAZO DO MANDATO	6 - CÓDIGO TIPO DO ADMINISTRADOR *	7 - ELEITO P/ CONTROLADOR	8 - CARGO /FUNÇÃO	9 - FUNÇÃO
01	Gilberto Sayão da Silva	016.792.777-90	30/04/2007	A.G.O./2008	2	SIM	20	Presidente do Conselho de Administração
02	Alessandro Monteiro Morgado Horta	005.153.267-04	30/04/2007	A.G.O./2008	2	SIM	21	Vice Presidente Cons. de Administração
03	Marco Racy Kheirallah	165.809.968-03	30/04/2007	A.G.O./2008	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
04	José Antônio Tornaghi Grabowsky	853.592.207-59	02/05/2007	A.G.O./2008	3	SIM	33	Conselheiro(Efetivo) e Dir. Presidente
05	Michel Wurman	025.915.137-83	02/05/2007	A.G.O./2008	3	SIM	35	Conselheiro(Efetivo) e Dir. Rel. Invest.
06	Dionísio Dias Carneiro Netto	060.011.061-34	30/04/2007	A.G.O./2008	2	SIM	29	Conselheiro (Efetivo) Independente
07	Frederico Marinho Carneiro da Cunha	895.019.007-97	02/05/2007	A.G.O./2008	1		19	Diretor de Operações e de Incorporações

\* CÓDIGO: 1 - PERTENCE APENAS À DIRETORIA;  
2 - PERTENCE APENAS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO;  
3 - PERTENCE À DIRETORIA E AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR**

---

### **Informações Biográficas dos Nossos Administradores**

---

Veja abaixo as informações biográficas dos atuais membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia.

#### ***Membros do Conselho de Administração***

##### **Gilberto Sayão da Silva – Presidente do Conselho de Administração**

O Sr. Gilberto Sayão, 36 anos, é o Presidente do Conselho de Administração da Companhia. Atualmente, é Managing Director do Banco UBS Pactual S.A., sendo responsável pela Gestão de Investimentos Alternativos do Banco. Anteriormente, o Sr. Sayão foi Diretor Executivo e Acionista Controlador do Banco Pactual desde 1998. Iniciou a sua carreira no Banco Pactual na área de desenvolvimento de Sistemas Financeiros Computadorizados em 1993, e tornou-se sócio em 1995. Foi responsável pela gestão da PCP – Pactual Capital Partners Gestão de Recursos Ltda. e pelas Áreas de Atividades de Câmbio, Investimento e Finanças Corporativas, além de participar de todas decisões estratégicas e corporativas do Banco Pactual, através do Comitê Interno de Investimento. Atualmente, exerce também os cargos de membro do Conselho de Administração da Light S.A., Companhia Energética do Maranhão – CEMAR, MMX Mineração e Metálicos S.A. e Equatorial Energia S.A. Cursou Engenharia Elétrica na Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, PUC-Rio.

##### **Alessandro Monteiro Morgado Horta**

O Sr. Horta, 36 anos, é membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia. Atualmente, é Managing Director do Banco UBS Pactual S.A., sendo responsável pela Gestão de Investimentos Imobiliários e *Private Equity* do Banco. Anteriormente, o Sr. Horta foi Diretor Executivo do Banco Pactual e membro do Conselho de Administração, sendo o sócio responsável pelo Departamento de Investimentos em Renda Variável e Merchant Banking, e também responsável pela Área de Administração e Operações (Operações, Jurídico, Compliance, Controladores, Contadores, Impostos, TI, Corporate Services e RH). Antes de seu ingresso no Banco Pactual, foi sócio do Banco Icatu de 1998 a 2001, responsável pelas atividades de Investimentos Merchant Bank. De 1997 a 1998, trabalhou como trader de renda variável do Banco CSFB Garantia. De 1994 a 1997, foi administrador de recursos no Opportunity Asset Management. De 1991 a 1994, trabalhou como trader de renda variável e renda fixa e analista de investimentos imobiliários no Banco Icatu. O Sr. Horta possui mais de 14 de anos de experiência em trading, finanças corporativas, mercado de capitais, análise financeira e investimentos de *Private Equity*. Atualmente exerce os cargos de membro do Conselho de Administração da Light S.A., da Equatorial Energia S.A. da Companhia Energética do Maranhão – CEMAR, da Intesa S.A e da Satipel S. A. O Sr. Horta é graduado em Engenharia Eletrônica pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, PUC-Rio.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR

---

### Marco Racy Kheirallah

O Sr. Kheirallah, 33 anos, é membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia. Atualmente, é membro da equipe de investimentos alternativos da UBS Pactual Gestora de Recursos Alternativos Ltda. no Rio de Janeiro. Anteriormente, o Sr. Kheirallah foi integrante da área de investimentos alternativos do Banco Pactual em Nova Iorque até 2006, instituição na qual ingressou como sócio em 2001. Em novembro de 1996, como sócio do Banco Matrix S.A., trabalhou como diretor de operações (*head trader*) das atividades de aplicação de recursos proprietários e também como tesoureiro da instituição. De outubro de 1994 a outubro de 1996, foi *trader* de renda fixa e câmbio no Banco Opportunity S.A. de julho de 1992 a setembro de 1994, trabalhou como *trader* de renda fixa do Banco BCN S.A. O Sr. Kheirallah é graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, FGV-SP.

### José Antonio T. Grabowsky

O Sr. Grabowsky, 44 anos, é membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia e Diretor-Presidente da PDG Realty sendo responsável pela coordenação e execução das atividades da empresa. Anteriormente, foi responsável pela coordenação e desenvolvimento da Área de Investimentos Imobiliários do Banco Pactual onde ingressou em 2003 e tornou-se sócio a partir de 2005. Antes de ingressar na equipe do Banco Pactual, trabalhou por 13 anos no Grupo Icatu, onde era Diretor da Área de Investimentos da *holding* do Grupo. Sob seu comando, o Grupo Icatu participou como co-incorporador de diversos empreendimentos imobiliários, residenciais, comerciais e de shopping centers no Rio de Janeiro e em São Paulo. Foi também responsável pela criação e atuou como executivo principal da empresa Atlântica Residencial, incorporadora e construtora voltada para o segmento de classe média e média-baixa, na qual o Icatu era um dos sócios controladores, em conjunto com Prudential Real Estate Investors, Cadim (Caisse De Dépot et Placement du Québec) e GIC (Government of Singapore Investment Corporation). Ao longo de sua carreira o Sr. Grabowsky participou do desenvolvimento de mais de 70 projetos de incorporação imobiliária. Participa atualmente do Conselho de Administração da Goldfarb, da CHL, da Lindencorp, da REP DI e da Brasil Brokers. cursou graduação em Engenharia Civil na Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, PUC-RJ e mestrado em Finanças na COPPEAD-UFRJ.

### Michel Wurman

O Sr. Wurman, 31 anos, é membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia e Diretor-Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores da PDG Realty sendo responsável pela administração financeira da empresa, novos negócios e do relacionamento com os investidores. Anteriormente foi membro da equipe de Investimentos do Banco Pactual, onde ingressou em 2001 e se tornou sócio em 2005. O Sr. Wurman foi um dos responsáveis pelos investimentos em *Private Equity*, do Grupo, tendo como função o investimento e o acompanhamento das companhias dos fundos de PE/VC e Investimentos Imobiliários, possuindo um histórico com mais de 50 companhias investidas em diversas áreas, tais como telecomunicações, tecnologia, biotecnologia e investimentos imobiliários. Antes de ingressar no Banco Pactual, trabalhou na Latintech Capital (empresa de participações em empresas de tecnologia) durante 3 anos, e no Banco Icatu, na área de *backoffice*. O Sr. Wurman é professor de *Private Equity* e Plano de Negócios no MBA da IBMEC Business School, é Venture Corp da Endeavor e Diretor da ABVCAP. Participa atualmente do Conselho de Administração da GoldFarb, da CHL e da Lindencorp. Graduou-se em Economia com honra no IBMEC Business School – Rio de Janeiro.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

**02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR**

---

**Dionísio Dias Carneiro**

O Sr. Dionísio Dias Carneiro, 61 anos, é o Conselheiro Independente da Empresa. Anteriormente, o Sr. Carneiro foi professor de economia no departamento de Economia da PUC-Rio, de 1977 até 2006, foi professor da UnB e da EPGE/FGV e vice-presidente da FINEP de 1979 a 1980. Atualmente é membro do Conselho Consultivo do Grupo Icatu, membro do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria da Companhia Siderúrgica Nacional e membro do Conselho Consultivo e do Comitê Financeiro da Brasif. O Sr. Carneiro também é sócio-diretor da Galanto Consultoria, diretor do Instituto de Estudos de Política Econômica da Casa das Garças (IEPE/CdG) e membro do Comitê Executivo do Instituto de Gestão de Riscos Financeiros e Atuariais da PUC-Rio (IAPUC). Kursou Economia na UFRJ, na Escola de Pós-Graduação em Economia da FGV e na Universidade de Vanderbilt.

Os membros do Conselho de Administração da Companhia têm endereço comercial na Praia de Botafogo, 501, Torre Pão de Açúcar, conjunto 203, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

***Membros da Diretoria***

Veja abaixo a descrição biográfica dos membros da nossa Diretoria, ressalvada a descrição dos diretores que também sejam conselheiros, acima indicados.

**Frederico Marinho Carneiro da Cunha, CFA – Diretor de Incorporações e Diretor de Operações**

O Sr. Cunha, 30 anos, é Diretor de Incorporações e Diretor de Operações da PDG Realty sendo responsável pela coordenação e gestão dos Investimentos de Co-Incorporação da empresa. Anteriormente foi membro da equipe de Investimentos Imobiliários do Banco Pactual. Antes de juntar-se ao Banco Pactual, trabalhou por 6 anos com investimentos imobiliários: no Banco BBM (1998-1999), no Banco Modal (2001-2003) e no Banco Fibra (2004), no qual era responsável pela elaboração dos estudos de viabilidade, estruturação financeira e gestão dos projetos imobiliários. Participa atualmente do Conselho de Administração da Goldfarb e da CHL. Graduou-se em Engenharia Civil na Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

Os membros da Diretoria da Companhia têm como endereço comercial o de nossa sede, que está localizada na Praia de Botafogo, 501, Torre Pão de Açúcar, conjunto 203, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - EVENTO BASE ARCA	2 - DATA DO EVENTO 01/02/2008	3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS 12.226	4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS 199	5 - ACORDO DE ACIONISTAS NÃO	6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO NÃO
7 - AÇÕES PREFERENCIAIS COM DIREITO A VOTO					8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS

AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

9 - EXISTEM AÇÕES EM CIRCULAÇÃO SIM	ORDINÁRIAS		PREFERENCIAIS		TOTAL	
	10 - QUANTIDADE (Unidade) 81.420.078	11 - PERCENTUAL 55,76	12 - QUANTIDADE (Unidade) 0	13 - PERCENTUAL 0,00	14 - QUANTIDADE (Unidade) 81.420.078	15 - PERCENTUAL 55,76

16 - AÇÕES PREFERENCIAIS EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

1 - CLASSE	2 - QUANTIDADE (Unidade)	3 - PERCENTUAL
------------	--------------------------	----------------



Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF				
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR
15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	15/3 - % PREFERENCIAIS						
001	UBS PACTUAL DES. E GESTÃO I - FIP	06.290.608-0001/84			RJ			
64.338.175	44,07	0	0,00	64.338.175	44,07	23/02/2007		SIM
997	AÇÕES EM TESOURARIA							
0	0,00	0	0,00	0	0,00			
998	OUTROS							
81.662.705	55,93	0	0,00	81.662.705	55,93			
999	TOTAL							
146.000.880	100,00	0	0,00	146.000.880	100,00			

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM 001	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA UBS PACTUAL DES. E GESTÃO I - FIP	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL 23/02/2007
-----------------	---	---

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL				3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.	
001001	FI em quotas de FI PCP Brasil				08.018.914-0001/91	Brasileira	SP
	270	100,00	0	0,00	270	100,00	31/12/2006
001999	TOTAL						
	270	100,00	0	0,00	270	100,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM 001001	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA FI em quotas de FI PCP Brasil	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL 31/12/2006
--------------------	---	---

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.
001001001	André Santos Esteves	857.454.487-68	Brasileira	SP		
280.584.667	22,94	0	0,00	280.584.667	22,94	
001001002	Gilberto Sayão da Silva	016.792.777-90	Brasileira	RJ		
257.779.181	21,08	0	0,00	257.779.181	21,08	
001001003	Outros					
684.528.933	55,98	0	0,00	684.528.933	55,98	
001001999	TOTAL					
1.222.892.781	100,00	0	0,00	1.222.892.781	100,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 01/02/2008

2- ITEM	3 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	4 - NOMINATIVA OU ESCRITURAL	5 - VALOR NOMINAL (Reais)	6 - QTD. DE AÇÕES (Unidades)	7 - SUBSCRITO (Reais)	8 - INTEGRALIZADO (Reais)
01	ORDINÁRIAS	ESCRITURAL		146.000.880	1.292.687.138	1.292.687.138
02	PREFERENCIAIS			0	0	0
03	PREFERENCIAIS CLASSE A			0	0	0
04	PREFERENCIAIS CLASSE B			0	0	0
05	PREFERENCIAIS CLASSE C			0	0	0
06	PREFERENCIAIS CLASSE D			0	0	0
07	PREFERENCIAIS CLASSE E			0	0	0
08	PREFERENCIAIS CLASSE F			0	0	0
09	PREFERENCIAIS CLASSE G			0	0	0
10	PREFERENCIAIS CLASSE H			0	0	0
11	PREFER. OUTRAS CLASSES			0	0	0
99	TOTAIS			146.000.880	1.292.687.138	1.292.687.138

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	06/12/2004	8.773.101	8.723.000	Subscrição Particular em Dinheiro	8.723.000	1,000000000
02	26/04/2005	9.359.481	586.380	Subscrição Particular em Dinheiro	586.380	1,000000000
03	01/06/2005	934.880	(8.424.601)	Redução(excesso capitalização)	0	0,000000000
04	25/06/2005	4.294.880	3.360.000	Subscrição Particular em Dinheiro	3.360.000	1,000000000
05	01/12/2005	1.203.417	(3.091.463)	Redução(excesso capitalização)	0	0,000000000
06	21/12/2005	12.203.417	11.000.000	Subscrição Particular em Dinheiro	11.000.000	1,000000000
07	20/03/2006	18.203.417	6.000.000	Subscrição Particular em Dinheiro	6.000.000	1,000000000
08	29/06/2006	34.000.000	15.796.583	Subscrição Particular em Dinheiro	15.796.583	1,000000000
09	30/08/2006	211.372.535	177.372.535	Subscrição em Bens ou Créditos	177.372.535	1,000000000
10	30/09/2006	219.828.444	8.455.909	Reserva de Capital	8.455.909	1,000000000
12	14/12/2006	239.328.444	19.500.000	Subscrição Particular em Dinheiro	9.750.000	2,000000000
13	24/01/2007	659.328.444	420.000.000	Subscrição Pública	30.000.000	14,000000000
14	23/02/2007	671.591.506	12.263.062	Subscrição Pública	875.933	14,000000000
15	29/06/2007	688.426.487	16.834.981	Incorporação de Empresas	7.062.272	2,3837910973
16	28/09/2007	691.764.896	3.338.409	Incorporação de Empresas	681.818	4,8963345057
17	12/11/2007	1.266.764.896	575.000.000	Subscrição Pública	23.000.000	25,000000000
18	05/12/2007	1.272.455.257	5.690.361	Incorporação de Empresas	1.136.364	5,0075160776
19	21/12/2007	1.292.687.138	20.231.881	Incorporação de Empresas	3.200.000	6,3224628125
20	01/02/2008	1.296.288.328	3.601.190	Subscrição Particular em Dinheiro	268.345	13,420000000

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

04.03 - BONIFICAÇÃO / DESDOBRAMENTO OU GRUPAMENTO DE AÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA APROVAÇÃO	3 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO ANTES DA APROVAÇÃO (Reais)	4 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO DEPOIS DA APROVAÇÃO (Reais)	5 - QUANTIDADE DE AÇÕES ANTES DA APROVAÇÃO (Unidades)	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES DEPOIS DA APROVAÇÃO (Unidades)
01	20/10/2006			219.828.444	109.914.222
02	14/12/2006			119.664.222	79.776.148

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

1 - QUANTIDADE (Unidades)	2 - VALOR (Reais)	3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO
170.000.000	0	14/12/2006

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

1- ITEM	2 - ESPÉCIE	3 - CLASSE	4 - QUANTIDADE DE AÇÕES AUTORIZADAS À EMISSÃO (Unidades)
01	ORDINÁRIAS		170.000.000

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

06.01 - PROVENTOS DISTRIBUÍDOS NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - ITEM	2 - PROVENTO	3 - APROVAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO EVENTO	4 - DATA DA APROVAÇÃO DISTRIBUIÇÃO	5 - TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL	6 - LUCRO OU PREJUÍZO LÍQUIDO NO PERÍODO (Reais)	7 - VALOR DO PROVENTO POR AÇÃO	8 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	9 - CLASSE DAS AÇÕES	10 - MONTANTE DO PROVENTO (Reais)	11 - DATA DE INÍCIO DE PAGAMENTO
01	DIVIDENDO	AGO/E	30/04/2007	31/12/2006	20.708.340	0,0444480000	ORDINÁRIA		4.918.264	15/05/2007



Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

06.03 - DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE DA AÇÃO	3 - CLASSE DA AÇÃO	4 - % DO CAPITAL SOCIAL	5 - CONVERSÍVEL	6 - CONVERTE EM	7 - DIREITO A VOTO	8 - TAG ALONG %	9 - PRIORIDADE NO REEMBOLSO DE CAPITAL	17 - OBSERVAÇÃO
10 - PRÊMIO	11 - TIPO DE DIVIDENDO	12 - % DIVIDENDO	13 - R\$/AÇÃO	14 - CUMULATIVO	15 - PRIORITÁRIO	16 - CALCULADO SOBRE			
01	ORDINÁRIA		100,00	NÃO		PLENO	100,00		
		0,00	0,00000						

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA/DIVIDENDO OBRIGATÓRIO

1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO	2 - DIVIDENDO OBRIGATÓRIO (% DO LUCRO)
08/01/2007	25,00

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

07.01 - REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

1 - PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	2 - VALOR DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES (Reais)	3 - PERIODICIDADE
SIM	8.500.000	ANUAL

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2006

2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2005

3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 21/12/2004

4 - ITEM	5 - DESCRIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES	6 - VALOR DO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	7 - VALOR DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	8 - VALOR DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)
01	PARTICIPAÇÕES-DEBENTURISTAS	0	0	0
02	PARTICIPAÇÕES-EMPREGADOS	0	0	0
03	PARTICIPAÇÕES-ADMINISTRADORES	0	0	0
04	PARTIC.-PARTES BENEFICIÁRIAS	0	0	0
05	CONTRIBUIÇÕES FDO. ASSISTÊNCIA	0	0	0
06	CONTRIBUIÇÕES FDO. PREVIDÊNCIA	0	0	0
07	OUTRAS CONTRIBUIÇÕES	0	0	0
08	LUCRO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0
09	PREJUÍZO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	634.248	40.788

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

07.03 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1- ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
7 - TIPO DE EMPRESA	8 - INÍCIO ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	9 - FINAL ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	10 - QTD. AÇÕES ÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)	11 - INÍCIO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	12 - FINAL ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL (Unidades)
13 - QTD. AÇÕES ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL (Unidades)	14 - INÍCIO PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL	15 - FINAL DO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	16 - QTD. AÇÕES PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)		
01	PDG DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIOS S/A	07.706.149/0001-30	FECHADA CONTROLADA	100,00	13,55
	EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2006	31/12/2006		91.265
		0			0
02	GOLDFARB EMPREEND E PARTICIPAÇÕES S/A	66.177.726/0001-02	FECHADA CONTROLADA	75,00	21,19
	EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2006	31/12/2006		40.671
		0			0

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02047-8	PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	02.950.811/0001-89

08.01 - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

1- ITEM	01
2 - Nº ORDEM	1ª
3 - Nº REGISTRO NA CVM	CVM/SER/DEB/2007/022
4 - DATA DO REGISTRO CVM	23/07/2007
5 - SÉRIE EMITIDA	
6 - TIPO DE EMISSÃO	SIMPLES
7 - NATUREZA EMISSÃO	PÚBLICA
8 - DATA DA EMISSÃO	20/07/2007
9 - DATA DE VENCIMENTO	01/07/2014
10 - ESPÉCIE DA DEBÊNTURE	SEM PREFERENCIA
11 - CONDIÇÃO DE REMUNERAÇÃO VIGENTE	CDI + 0,90% a.a.
12 - PRÊMIO/DESÁGIO	
13 - VALOR NOMINAL (Reais)	10.000,00
14 - MONTANTE EMITIDO (Reais)	250.000.000
15 - Q. TÍTULOS EMITIDOS (UNIDADE)	25.000
16 - TÍTULO CIRCULAÇÃO (UNIDADE)	25.000
17 - TÍTULO TESOURARIA (UNIDADE)	0
18 - TÍTULO RESGATADO (UNIDADE)	0
19 - TÍTULO CONVERTIDO (UNIDADE)	0
20 - TÍTULO A COLOCAR (UNIDADE)	0
21 - DATA DA ÚLTIMA REPACTUAÇÃO	
22 - DATA DO PRÓXIMO EVENTO	01/01/2008

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

---

### Histórico Societário

A Companhia foi constituída em 17 de novembro de 1998, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, com um capital social de R\$ 100,00, sob a denominação de Varsóvia Participações S.A.

Em dezembro de 2003, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$ 50.001,00, aumento esse subscrito e integralizado pela ABF Participações Ltda, cuja participação societária foi totalmente alienada ao FIP PDG I.

Em dezembro de 2004, o capital social foi aumentado de R\$ 50.101,00 para R\$ 8.773.101,00, cujo aumento foi totalmente subscrito e integralizado pelo FIP PDG I.

Em 2005, o capital social sofreu cinco alterações: (i) em 26 de abril, aumento em R\$ 586.380,00, passando para R\$ 9.359.481,00, que foi integralmente subscrito e integralizado em dinheiro; (ii) em 1º junho, redução de R\$ 8.424.601,00, passando para R\$ 934.880,00, quantia que foi totalmente repassada ao FIP PDG I em ações anteriormente detidas pela Companhia na sociedade Giardino Desenvolvimento Imobiliário S.A.; (iii) em 25 de junho, aumento do capital em R\$ 3.360.000,00, passando para R\$ 4.294.880,00; (iv) em 1º de dezembro, redução de R\$ 3.091.463,00, passando para R\$ 1.203.417,00, quantia essa que foi repassada ao FIP PDG I, por meio de transferência de ações da sociedade Queiroz Galvão Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.; e (v) em 21 de dezembro, aumento em R\$ 11.000.000,00, totalizando um capital social de R\$ 12.203.417,00. Todos os aumentos de capital realizados nesse ano foram integralmente subscritos pelo FIP PDG I.

Em 2006, por sua vez, o capital social sofreu as seguintes alterações: (i) em 20 março, aumento de R\$ 6.000.000, totalizando um montante de R\$ 18.203.417,00; (ii) em 29 de junho, aumento em R\$ 15.796.583,00, passando para R\$ 34.000.000,00; (iii) em 30 agosto, aumento em R\$ 177.372.535,00, passando para R\$ 211.372.535,00; (iv) em 30 de setembro de 2006, aumento em R\$ 8.455.909,00, através de capitalização da reserva de ágio da Companhia, passando o capital de R\$ 211.372.535,00 para R\$ 219.828.444,00; (v) em 20 de outubro de 2006, grupamento de ações, conforme descrito abaixo; e (vi) em 14 de dezembro de 2006, aumento em R\$ 19.500.000,00, passando para R\$ 239.328.444,00. Todos os referidos aumentos foram totalmente subscritos pelo FIP PDG I.

Em 24 de janeiro de 2007, o capital social da Companhia foi aumentado pelo Conselho de Administração, com base no capital autorizado, em 30.000.000 de ações, ao preço de emissão de R\$14,00, representando um aumento de R\$420.000.000,00.

Em 23 de fevereiro de 2007, o capital social da Companhia foi novamente aumentado pelo Conselho de Administração, também com base no capital autorizado, em 875.933 ações, ao preço de emissão de R\$14,00 por ação, representando um aumento de R\$ 12.263.062,00, em decorrência do exercício da opção de lote suplementar prevista na distribuição pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, para atendimento ao excesso de demanda verificado durante a referida distribuição, tendo em vista o exercício efetivo dessa opção pelo Banco UBS Pactual S.A. em 23 de fevereiro de 2007.

Em 29 de junho de 2007, em assembléia geral extraordinária, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$ 4.559.370,00, em decorrência da incorporação da CHL XV Incorporações Ltda. e em R\$ 12.275.611,12, em decorrência da incorporação da Key West Participações S.A., com a emissão de 2.022.272 ações ordinárias e 5.040.000 ações ordinárias da Companhia, respectivamente.

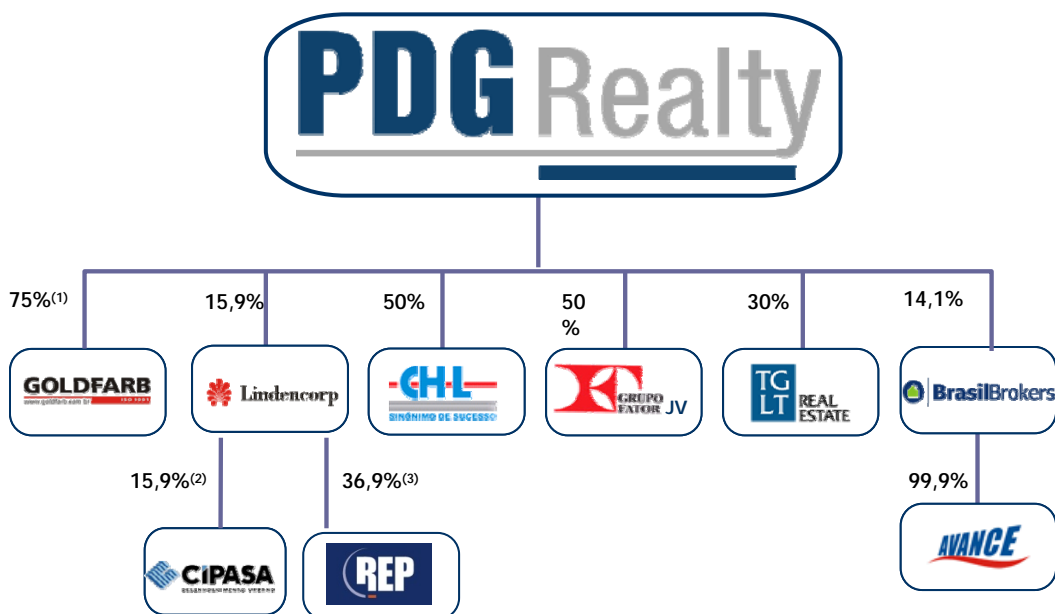
02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

### 09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

Em 28 de setembro de 2007 a Companhia realizou Assembléia Geral Extraordinária na qual foram aprovados: (i) a incorporação da MP Holding Ltda., detentora de 1,67% da Goldfarb, com o conseqüente aumento do capital social da Companhia em R\$3.338.409,00 mediante a emissão de 681.818 novas ações ordinárias; (ii) a transferência da sede social para o Rio de Janeiro; (iii) expansão do objeto social contemplando atividades já realizadas indiretamente pela Companhia, quais sejam: (a) prestação de serviços de cobrança de recebíveis, (b) aquisição de imóveis para a renda, (c) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária, e (d) incorporação imobiliária, no objeto social da Companhia; (iv) alteração das verbas globais e anuais de remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria a serem pagas até a próxima Assembléia Geral Ordinária da Companhia para um total de até R\$8.500.000,00.

### Estrutura Societária

Em 30 de setembro de 2007, o capital social da Companhia é composto por 118.396.171 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Nessa mesma data, o nosso principal acionista é o FIP PDG I, que detém participação equivalente a 54,34% do capital social da Companhia. Apresentamos abaixo o nosso organograma societário:



(1) A Companhia detém opção de compra para aquisição de ações representativas de 5% do capital social da Goldfarb, que poderá ser exercida até 31 de dezembro de 2008.

(2) Percentual equivalente à participação detida pela Companhia indiretamente, por meio da Lindencorp, que detém 100,0% da Cipasa.

(3) A Companhia detém 25% das ações do capital social da REP DI, sendo que a LDI detém as demais ações, o que resulta em uma participação total direta e indireta da Companhia de 36,94%

### Atividades

Desenvolvemos empreendimentos imobiliários por meio de (i) nossas atividades de Co-Incorporação, que consistem na incorporação de empreendimentos imobiliários específicos em conjunto com diversas incorporadoras do mercado imobiliário mediante a constituição de SPEs, e (ii) nossos Investimentos de *Portfolio*, que seguem modelo de *Private Equity*, pelo qual adquirimos participações societárias relevantes em empresas dedicadas ao setor imobiliário, participando ativamente no planejamento estratégico e na gestão das

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

sociedades investidas. Nas duas formas de atuação, desenvolvemos e gerimos em conjunto com nossos Parceiros o planejamento e as metas de todos os empreendimentos imobiliários, independentemente de nossa participação no negócio.

A administração da Companhia é composta por profissionais com ampla experiência no setor imobiliário, *Private Equity* e operações estruturadas. Acreditamos que a equipe de administração da Companhia segue uma cultura diferenciada de gestão, reunindo um conjunto de habilidades e conhecimentos complementares, e uma profunda compreensão do mercado imobiliário.

Possuímos uma atuação diversificada em diferentes segmentos do setor imobiliário, os quais incluem (i) incorporação de empreendimentos imobiliários residenciais para diversas classes, abrangendo desde a Classe Média-Baixa até a Classe Alta; (ii) desenvolvimento de loteamentos residenciais; (iii) investimentos em empreendimentos imobiliários comerciais com foco em geração de renda, por meio de locação; (iv) comercialização de imóveis residenciais e comerciais e (v) corretagem, intermediação e consultoria imobiliária.

Nossas atividades em Co-Incorporação e, especialmente, nossos Investimentos de *Portfolio* permitem o nosso crescimento simultâneo em diversas regiões e nos vários segmentos de renda, pela ampliação da nossa 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*, otimizando a gestão e administração eficiente dos ativos e recursos disponíveis. Na maioria dos casos, realizamos o nosso investimento através do aporte de novos recursos a serem utilizados na expansão das atividades das empresas investidas.

As participações societárias da Companhia nas Parcerias envolvem mecanismos de compartilhamento do controle, tanto na Co-Incorporação quanto nos Investimentos de *Portfolio*.

#### *Co-Incorporação*

Para a operacionalização das atividades de Co-Incorporação, a Companhia e outras empresas do setor imobiliário selecionadas pela Companhia constituem uma SPE para o empreendimento imobiliário, na qual os recursos são aportados. Essa SPE poderá ser liquidada com o término do empreendimento imobiliário e o recebimento das receitas esperadas. Usualmente, a Companhia assegura a prerrogativa de indicar parte dos diretores e, quando instalados, parte dos membros do conselho de administração e do conselho fiscal das SPEs, de forma que as deliberações sejam tomadas necessariamente com a participação de pessoas indicadas pela Companhia.

Nessas SPEs também é comum a celebração de acordos de acionistas, com duração conforme o prazo do empreendimento imobiliário, por meio dos quais a Companhia geralmente assegura restrições à livre transferência de ações da SPE e determina o aporte de recursos para o empreendimento imobiliário em questão. Essas restrições são efetivadas através (i) do direito de preferência, pelo qual o Parceiro que desejar alienar sua participação deverá dar preferência na aquisição para o a(s) outra(s) parte(s) signatária(s) do acordo, sendo que qualquer terceiro que venha a adquirir as ações de emissão da SPE alienadas por algum dos signatários do acordo de acionistas deverá aderir ao mesmo, (ii) do direito de *tag along*, nos termos do qual a venda de participação por um Parceiro dará a prerrogativa do outro vender a sua participação, pelo mesmo valor, ao mesmo adquirente, e (iii) pelo direito de *drag along*, que prevê que o Parceiro que alienar a sua participação poderá exigir que o outro Parceiro também realize a venda da sua participação societária.

Os acordos de acionistas também estabelecem que, caso seja necessário contrair financiamentos, a Companhia prestará fiança e os demais Parceiros oferecerão contra-garantia à Companhia em valor correspondente à

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA**

participação detida no capital da SPE, sendo tais contra-garantias constituídas por caução de ações de propriedade dos Parceiros nas SPEs.

Além disso, os acordos de acionistas também prevêm, usualmente, o cronograma financeiro para execução do empreendimento imobiliário, de forma a especificar os aportes de recursos que a Companhia e os Parceiros deverão fazer no capital social da respectiva SPE, assegurando mecanismos para a efetivação da subscrição e integralização de novas ações da SPE por todas as partes no acordo.

Caso haja o inadimplemento por qualquer Parceiro de suas obrigações previstas no cronograma, incidirão juros de mora de 1,0% ao mês, multa de natureza indenizatória e correção monetária incidente sobre os valores desembolsados pelo Parceiro adimplente da obrigação do outro. O crédito constituído dessa forma será pago mediante dação das ações de titularidade do Parceiro inadimplente no capital da SPE ao credor, sendo facultado à parte credora a cobrança judicial do referido valor.

#### *Investimentos de Portfolio*

Os Investimentos de Portfolio representam investimentos feitos pela Companhia (ou, em alguns casos, pelo FIP PDG I e subsequentemente repassados à Companhia) com base no modelo de Private Equity em empresas incorporadoras importantes dentro do setor imobiliário.

Apresentamos abaixo os nossos Investimentos de *Portfolio* e o resumo de suas principais características:



02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA**

<b>Investimento de <i>Portfolio</i></b>	<b>Participação PDG (%)</b>	<b>Datas de Realização do Investimento</b>	<b>Atividades Atuais</b>
<b>Goldfarb</b>	75,0 <sup>(1)</sup>	Fevereiro de 2006, Abril de 2007, Junho de 2007 e Agosto de 2007	Construção e incorporação de empreendimentos imobiliários residenciais para as Classes Média e Média-Baixa nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.
<b>Brasil Brokers</b>	14,1	Agosto de 2007	Venda de empreendimentos imobiliários residenciais.
<b>Lindencorp</b>	15,92	Maio de 2006	Incorporação de empreendimentos imobiliários residenciais para as Classes Alta e Média-Alta no Estado de São Paulo.
<b>CIPASA</b>	15,92 <sup>(2)</sup>	Outubro de 2006	Desenvolvimento de loteamentos residenciais.
<b>CHL</b>	50,0	Novembro de 2006, Abril de 2007 e Junho de 2007	Incorporação de empreendimentos imobiliários residenciais para as Classes Média, Média-Alta e Alta, empreendimentos comerciais e loteamentos no Estado do Rio de Janeiro.
<b>Jazz</b>	50,0	Outubro de 2006	Incorporação de empreendimentos imobiliários residenciais para as Classes Média e Média-Alta na região Nordeste com foco na região metropolitana de Salvador.
<b>REP DI</b>	36,94 <sup>(3)</sup>	Fevereiro de 2006 <sup>(4)</sup>	Incorporação de empreendimentos imobiliários comerciais voltados à geração de renda através de locação.
<b>TGLT</b>	30,0	Agosto de 2007	Incorporação imobiliária na Argentina, desenvolvendo empreendimentos prioritariamente residenciais nas grandes cidades da Argentina.

<sup>(1)</sup> Os acionistas da Goldfarb outorgaram à Companhia uma opção para a aquisição de ações representativas de 5% do capital social da Goldfarb, que poderá ser exercida até 31 de dezembro de 2008.

<sup>(2)</sup> Percentual equivalente à participação detida pela Companhia indiretamente, por meio da Lindencorp, que detém 100,0% da Cipasa.

<sup>(3)</sup> A Companhia detém 25% das ações do capital social da REP DI, sendo que a LDI detém as demais ações, o que resulta em uma participação total direta e indireta da Companhia de 36,94%<sup>(4)</sup> Data do investimento na REPAC.

**Nossas Subsidiárias e Principais Investimentos***Investimentos de Portfolio*

Além das atividades de Co-Incorporação, a Companhia realiza Investimentos de *Portfolio* em oito empresas: Goldfarb, Lindencorp, Cipasa (participação indireta, por meio da Lindencorp), CHL, Jazz, REP DI, Brasil Brokers e TGLT.

*Goldfarb*

**Descrição:** as atividades do grupo Goldfarb iniciaram-se em 1952. Atualmente, as atividades do grupo estão centralizadas na Goldfarb Incorporações e Construções S.A., sociedade sediada em São Paulo na qual a Companhia detém participação. O relacionamento da Companhia com o grupo Goldfarb iniciou-se através da sociedade GDI - Goldinvest Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("GDI"), na qual foi realizado um aporte de recursos em fevereiro de 2006. Em 30 de junho de 2006, a Companhia subscreveu ações da Goldfarb, as quais foram integralizadas por meio de aporte em moeda corrente e o remanescente por meio da transferência da

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA**

totalidade das ações detidas na GDI e da transferência de determinadas Unidades. Posteriormente, a GDI foi incorporada pela Goldfarb e o relacionamento com o grupo Goldfarb passou a estar centrado nas participações diretas detidas na Goldfarb.

Em 30 de abril de 2007, a Companhia subscreveu ações adicionais da Goldfarb, as quais foram integralizadas em dinheiro, totalizando R\$80 milhões, aumentando sua participação para 57,5% das ações de emissão da Goldfarb. Em 29 de junho de 2007 foi realizada a Assembléia Geral Extraordinária que aprovou o Protocolo e Justificação de Incorporação da Key West Participações S.A., sociedade que detinha 12,5% do capital social da Goldfarb, com o conseqüente aumento do capital social da Companhia em R\$ 12.275.611,12, com a emissão de 2.022.272 ações ordinárias que foram entregues aos antigos acionistas da Key West Participações S.A., passando a Companhia a deter 70% das ações de emissão da Goldfarb. Em 31 de agosto de 2007, a Companhia subscreveu novas ações da Goldfarb totalizando R\$100 milhões, aumentando sua participação para 73,33% das ações de emissão da Goldfarb. Em 28 de setembro de 2007 foi realizada a Assembléia Geral Extraordinária que aprovou o Protocolo e Justificação de Incorporação da MP Holding Ltda., sociedade que detinha 1,67% do capital social da Goldfarb, com o conseqüente aumento do capital social da Companhia em R\$3.338.409,00, com a emissão de 681.818 ações ordinárias que foram entregues aos antigos acionistas da MP Holding Ltda., passando a Companhia a deter 75% das ações de emissão da Goldfarb.

Capital Social: a Companhia detém, nesta data, 75% do capital social da Goldfarb. A Companhia detém, ainda, uma opção de compra de ações representativas de 5% do capital social da Goldfarb, outorgada pelos acionistas da Goldfarb, que poderá ser exercida até 31 de dezembro de 2008. Para maiores informações, vide Seção “Eventos Subseqüentes Relevantes Não Considerados nas Demonstrações Financeiras”.

Operação: o foco de atuação da Goldfarb é a incorporação de imóveis para consumidores das Classes Média e Média-Baixa no Estado de São Paulo, com perspectivas de expansão para outros Estados no futuro breve. A empresa optou, desde 1996, após ter atuado em outras faixas de mercado, a concentrar a sua atuação nesse segmento, o que lhe permitiu adquirir expertise diferenciada no Brasil. A empresa adotou um método de produção pautado pela produção em larga escala de projetos padronizados, o que trouxe como resultado a diminuição de custos de produção, aumento da lucratividade e redução dos riscos, pois os projetos já foram previamente testados e eventualmente aprimorados com cada novo empreendimento desenvolvido.

A Goldfarb é uma das maiores operadoras de crédito associativo junto à Caixa Econômica Federal e, de acordo com o ranking de 2005 da Embraesp, a quinta maior incorporadora do Estado de São Paulo em termos de área construída. Considerado os segmentos de Classes Média e Média-Baixa, a Goldfarb é a primeira colocada no Estado de São Paulo, tanto em número de Unidades lançadas quanto em VGV Lançado segundo o ranking da Embraesp. Em seus 42 anos de história, o grupo Goldfarb desenvolveu mais de 290 empreendimentos imobiliários, representando mais de 29.000 chaves entregues em mais de 2,5 milhões de metros quadrados construídos. Seu mercado-alvo são as Classes Média e Média-Baixa, sobretudo pessoas com renda familiar entre 5 e 20 salários mínimos por mês, recém-casados comprando o primeiro imóvel, pessoas se separando ou divorciando e pessoas que pagam aluguel e têm condições de adquirir um imóvel.

O grupo Goldfarb conta com empresa de vendas exclusiva, a Avance, que conta com cerca de 150 corretores. A existência de uma empresa própria de vendas alavancou a atuação da Goldfarb porque permite que os imóveis incorporados pela Goldfarb sejam vendidos por corretores especializados em vendas de imóveis para Classes Média e Média-Baixa, os quais são detentores de conhecimento profundo sobre as atividades da Goldfarb e as peculiaridades dos imóveis da Goldfarb e de seu público consumidor, num modelo de negócios de baixo risco e grande potencial de crescimento. Além disso, por ser a Avance uma corretora exclusiva, é possível obter um maior grau de flexibilidade na negociação dos termos e condições do pagamento das comissões pelos compradores das Unidades.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA**

A atuação da Companhia como acionista da Goldfarb é focada na implementação de modernas técnicas de governança corporativa, priorizando a geração de valor e a capitalização para futuros investimentos. Toda a sua experiência de engenharia financeira é aplicada nas atividades da Goldfarb.

Acordo de Acionistas: o acordo de acionistas firmado entre a Companhia e os demais acionistas da Goldfarb em 30 de abril de 2007 prevê restrições à transferência das ações e estabelece mecanismos para o compartilhamento do controle. Os direitos previstos em referido acordo de acionistas são os seguintes: (i) direito de preferência para os demais acionistas caso qualquer dos acionistas pretenda transferir suas ações; (ii) direito de preferência, pelo qual (somente) a Companhia tem a prerrogativa de adquirir as ações do grupo Goldfarb caso haja proposta para a sua aquisição; (iii) direito de preferência na subscrição de novas ações na proporção da participação que cada acionista detiver da data de emissão de novas ações; (iv) direito de tag along, que no caso da Companhia poderá ser aplicado em substituição ao direito de preferência mencionado no item (ii) acima; (v) direito de drag along, pelo qual a Companhia poderá exigir que os demais acionistas (grupo Goldfarb) alienem a sua participação em conjunto com a alienação que venha a ser realizada pela Companhia; (vii) prerrogativa garantida à Companhia de eleger 4 membros do Conselho de Administração da Goldfarb, que será composto do total de 6 membros; e (viii) necessidade de aprovação, pelo Grupo Goldfarb, de determinadas matérias a serem submetidas à Assembléia Geral ou ao Conselho de Administração da Goldfarb.

Memorando de Entendimentos: Em 31 de agosto de 2007, a Companhia celebrou um Memorando de Entendimentos com a Goldfarb Empreendimentos e Participações S.A e os acionistas da Goldfarb Empreendimentos e Participações S.A, com interveniência da Goldfarb Incorporações e Construções S.A., visando estabelecer as condições para o aumento da participação da Companhia na Goldfarb para 75% através de aumento de capital no valor de R\$100 milhões e emissão de novas ações da Companhia e incorporação de holding detentora de ações da Goldfarb, com emissão de 1.136.364 ações da Companhia (“Operação”). Por meio do referido Memorando de Entendimentos os acionistas da Goldfarb Empreendimentos e Participações S.A outorgaram à Companhia uma opção para aquisição de participação adicional de 5% do capital social da Goldfarb, mediante realização de nova operação nos mesmos moldes da Operação descrita acima (“Opção”). A Opção poderá ser exercida até o dia 31 de dezembro de 2008, e, após o eventual exercício, a Companhia passará a deter 80% do capital social da Goldfarb.

#### *Lindencorp*

Descrição: A Lindencorp, sediada na cidade de São Paulo, é uma empresa que atua na incorporação imobiliária no Estado de São Paulo, e detém 100,0% do capital social da Cipasa, conforme descrito abaixo.

Capital Social: a Companhia detém 15,92% do capital social, sendo o remanescente detido por Fundo de Investimento em Participações Banif Primus Real Estate, Grupo Adolpho Lindenberg, Grupo Cipasa São Paulo e investidores privados.

Operação: A Lindencorp tem como objetivo explorar o mercado de incorporação de imóveis residenciais destinados às Classes Alta e Média-Alta no Estado de São Paulo. A Lindencorp foca na elaboração de projetos personalizados e sofisticados, feitos sob medida.

Acordo de Acionistas: o acordo de acionistas firmado entre a Lindencorp e os demais acionistas da Lindencorp em 18 de maio de 2006 e consolidado em 5 de janeiro de 2007 em razão da assinatura do Segundo Aditivo ao Acordo de Acionistas e aditado em 28 de setembro de 2007 prevê restrições à transferência das ações e estabelece mecanismos para o compartilhamento do controle. Os direitos previstos em referido acordo de acionistas são os seguintes: (i) direito de preferência para os demais acionistas caso

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA**

qualquer dos acionistas pretenda transferir suas ações; (ii) obrigação de venda conjunta (*drag along*) caso qualquer dos acionistas deseje alienar ações; (iii) direito de tag along, pelo qual a venda de ações por um dos acionistas ensejará ao outro a prerrogativa de também alienar as suas ações; (iv) direito de subscrição por meio do qual todas as ações garantem aos seus titulares direito de preferência na subscrição de valores mobiliários conversíveis em ações ou de novas ações; (v) opção de venda da PDG e do FIP-Banif aos demais acionistas da Lindecorp, proporcionalmente às suas participações, em uma ou mais operações, das ações ou outros valores mobiliários emitidos pela Lindecorp de sua titularidade, por preço não superior a R\$ 1,00 acrescido de R\$ 1,00 a título de prêmio; (vi) direito de regresso na hipótese de aquisição de 70% ou mais das ações da Lindecorp por qualquer terceiro não integrante do Acordo de Acionistas; (vii) quorum qualificado para aprovação de determinadas matérias; e (viii) prerrogativa de eleição de 2 membros do conselho de administração pela Companhia e 1 membro pelo Fundo de Investimento em Participações Banif Primus Real Estate. A obrigação de venda conjunta (item ii) poderá ser colocada em prática se houver um pedido nesse sentido feito por acionistas que representem, no mínimo, 35% do capital social. Entretanto, antes que a obrigação de venda conjunta seja finalizada, os demais acionistas da Lindencorp terão a possibilidade de adquirir as ações desse acionista que impõe a venda conjunta no caso em questão.

#### *Cipasa*

Descrição: A Cipasa é uma empresa que explora o mercado de loteamento de terras para condomínios residenciais destinados a todos os segmentos de renda no Estado de São Paulo, sendo sediada em São Paulo. A Lindencorp adquiriu a participação na Cipasa por meio de subscrição de aumento de capital realizada em outubro de 2006.

Capital Social: a Lindencorp detém 100,0% do capital social da Cipasa, conforme aquisição de ações e subscrição de capital realizados em outubro de 2006, em decorrência do exercício da opção de conversão de ações outorgada pelos acionistas da Lindencorp aos acionistas da Cipasa em 20 de novembro de 2006 (“Opção de Conversão”), a qual foi exercida pelos então acionistas da Cipasa (Ellensbrook Participações Ltda. e Cipasa São Paulo Empreendimentos e Participações Ltda., empresas que atuam no setor de loteamento imobiliário) em 29 de novembro de 2006. Nos termos da Opção de Conversão, as ações da Cipasa foram convertidas em ações integrantes do capital social da Lindencorp. O mecanismo previsto para tanto é a subscrição de um aumento de capital da Lindencorp pelos acionistas da Cipasa, integralizado por meio de ações da Cipasa.

Operação: A Cipasa possui um estoque de terrenos correspondente a mais de 6,3 milhões de metros quadrados e participa de 35 empreendimentos imobiliários que detêm um potencial total de mais de R\$150 milhões em VGV Estimado PDG Realty, sendo que a Cipasa costuma deter uma participação média de 34,0% nos projetos em que participa.

#### *CHL*

Descrição: A CHL é uma sociedade anônima resultante da Parceria entre a Companhia e a CHL – Incorporações e Loteamentos Ltda. (“CHL Incorporações”), tendo como objetivo explorar o mercado de incorporação de imóveis residenciais destinados às Classes Alta, Média e Média-Alta; bem como nas áreas de imóveis comerciais e loteamentos no Estado do Rio de Janeiro.

Capital Social: a Companhia detém, nesta data, 50% do capital social da CHL. Até 29 de junho de 2007 a Companhia detinha 40% do capital social da CHL. Naquela data, os acionistas da Companhia, em Assembléia Geral Extraordinária, aprovaram a incorporação da CHL XV Incorporações Ltda., sociedade que detinha 10% do capital social da CHL, aumentando, conseqüentemente, a participação da Companhia na CHL nos 10% correspondentes.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA**

Operação: a Companhia acredita que a CHL será uma das maiores incorporadoras no Rio de Janeiro em termos de volume potencial lançado de vendas, de acordo com dados da ADEMI-RJ, com um profundo conhecimento em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais para as Classes Alta, Média e Média-Alta.

Acordo de Acionistas: o acordo de acionistas firmado entre a Companhia e a CHL Incorporações e Loteamentos Ltda. em 31 de janeiro de 2007, conforme alterado em 30 de abril de 2007 mediante a celebração de seu 1º aditivo prevê restrições à transferência das ações e estabelece mecanismos para o compartilhamento do controle. Os direitos previstos no acordo de acionistas são os seguintes: (i) direito de preferência de um dos acionistas, na hipótese em que o outro desejar alienar a sua participação direta ou indireta; (ii) direito de *tag along*, pelo qual a venda de ações por um dos acionistas ensejará ao outro a prerrogativa de também alienar as suas ações; (iii) opção de venda detida pela Companhia pela qual a CHL compromete-se a adquirir as ações de titularidade da Companhia no capital social da CHL caso a CHL Incorporações e seus acionistas tenham interesse em dar continuidade às atividades operacionais; (iv) prerrogativa da Companhia de eleger 50% dos membros do conselho de administração; e (v) quorum qualificado para a aprovação de determinadas matérias. Além dos direitos mencionados, o acordo de acionistas prevê a obrigatoriedade de aportes de recursos através de aumentos de capital, regras para a condução dos negócios e o cumprimento pela CHL de determinadas práticas de governança corporativa.

#### *Jazz*

Descrição: A Jazz, sediada na cidade de Salvador, Estado da Bahia, é uma sociedade anônima resultante da Parceria entre a Companhia e o grupo Fator. A Jazz tem por objetivo explorar o mercado de incorporação de imóveis residenciais destinados às Classes Alta, Média e Média-Alta na região Nordeste, notadamente no Estado da Bahia.

Capital Social: A Companhia e a Fator Realty Participações S.A. detêm, cada uma, 50,0% das ações da Jazz.

De acordo com o contrato de exclusividade firmado em 1º de setembro de 2006, a Fator Realty Participações S.A. tem o dever de apresentar à Jazz todas as oportunidades de empreendimentos imobiliários identificadas na Cidade de Salvador, cabendo à Jazz decidir por desenvolvê-los ou não.

Operação: A Companhia acredita que a Parceria da Companhia com o grupo Fator é importante para desenvolver atividades imobiliárias na Região Nordeste, especialmente no Estado da Bahia. O grupo Fator, com atuação desde 1956, recebeu os Prêmios “Empresa do Ano” e “Lançamento do Ano” da ADEMI-BA em 2006.

Atualmente, a Jazz conta com um estoque de terrenos que lhe permite o desenvolvimento de 7 empreendimentos imobiliários, os quais devem ser lançados principalmente nos próximos 2 ou 3 anos, sendo que a aquisição de novos terrenos está em fase de análise. O VGV Estimado total de referido estoque de terrenos é de aproximadamente R\$162 milhões.

Acordo de Acionistas: a Companhia firmou com a Fator Realty Participações S.A., em 20 de outubro de 2006, aditado em 30 de junho de 2007, um acordo de acionistas que estabelece restrições à transferência das ações e estabelece mecanismos para o compartilhamento do controle. Os direitos previstos em referido acordo de acionistas são os seguintes: (i) direito de preferência para os demais acionistas caso qualquer dos acionistas pretenda transferir suas ações; (ii) direito de *tag along* para que qualquer dos acionistas, se assim o desejar, aliene ou transfira a sua participação ao adquirente das ações da outra parte pelo mesmo preço e nas mesmas condições; (iii) prerrogativa da Companhia de eleger 50% da diretoria da Jazz; e (iv) quorum qualificado para aprovação de determinadas matérias.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

---

### *REP DI*

Descrição: A REP DI, sediada em São Paulo, é a sociedade anônima resultante da Parceria entre a Companhia, a LDI e os sócios fundadores da REP Participações Ltda. (“REP”), empresa de consultoria e desenvolvimento de empreendimentos comerciais. A Companhia transferiu sua participação da Companhia REPAC de Participações para a REP DI.

Capital Social: A Companhia detém 25% das ações do capital social da REP DI, sendo que a LDI detém as demais ações, o que resulta em uma participação total direta e indireta da Companhia de 36,94%.

Operação: A REP DI concentra os investimentos da Companhia em empreendimentos imobiliários comerciais voltados à geração de renda, através do desenvolvimento de centros de conveniência e serviços (“CCS”). Os CCS são centros que oferecem diversos serviços, que visam a atender principalmente o público residente na região em que estão localizados, e também os transeuntes de avenidas próximas e circunvizinhas.

Em 30 de setembro de 2007, a REP DI detinha participação nos empreendimentos imobiliários CCS Valinhos, CCS Panamby, CCS Perdizes, CCS Diógenes, Power Center Itaquera, Multiuso Oscar Americano, Shopping Augusta, Shopping Ana Rosa e Shopping Largo 13.

Acordo de Acionistas: O acordo de acionistas firmado em 05 de outubro de 2007, prevê restrições à transferência de ações e mecanismos de compartilhamento de controle da REP DI e das SPEs por ela constituídas. A restrição à livre transferência de ações é efetivada através da obrigação de que a cessão de ações por uma das partes dependa da anuência da outra, que possui a preferência para adquiri-las. O Acordo também prevê o direito de tag along para que qualquer dos acionistas, se assim o desejar, aliene ou transfira a sua participação ao adquirente das ações da outra parte pelo mesmo preço e nas mesmas condições. Em relação ao compartilhamento de controle da REP DI e das SPEs por ela controladas, o Acordo assegura à Companhia a prerrogativa de eleger 1 membro do conselho de administração, composto por 4 membros,, os quais determinam o rumo dos negócios sociais. Determinadas matérias previstas no estatuto social da REP DI dependem de aprovação com quorum qualificado. Os projetos imobiliários que a Companhia decida não realizar através da REP DI poderão ser desenvolvidos pela Lindencorp.

### *Brasil Brokers*

Descrição: A Brasil Brokers Participações S.A. é uma empresa com foco e atuação no mercado de intermediação e consultoria imobiliária, é composta por 11 empresas e conta com uma das maiores forças de vendas do País com, aproximadamente, 2.130 corretores distribuídos atualmente por 275 pontos de venda e uma equipe de aproximadamente 420 funcionários.

Capital Social: A Companhia detinha, em 30 de setembro de 2007, direta e indiretamente, 14,1% do capital social da Brasil Brokers. A Brasil Brokers está atualmente se preparando para realizar uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações (“IPO Brasil Brokers”).

Operação: A Brasil Brokers é uma sociedade dedicada à corretagem imobiliária com foco e atuação no mercado de intermediação e consultoria imobiliária.

Acordo de Acionistas: Em 30 de junho de 2007, a Companhia, juntamente com os demais acionistas da Brasil Brokers, celebrou (i) um acordo de acionistas (“Acordo de Acionistas pré-IPO”) para regular, entre outras matérias, a gestão da Brasil Brokers e das suas subsidiárias, assim como o seu relacionamento enquanto

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA**

acionistas da Brasil Brokers, durante o IPO Brasil Brokers; e (ii) um Acordo de Acionistas para regular e disciplinar o seu relacionamento enquanto acionistas da Brasil Brokers após o IPO Brasil Brokers, especialmente no que se refere (a) às restrições quanto à transferência das ações de emissão da Brasil Brokers; e (b) às regras quanto ao exercício do direito de voto nas reuniões do Conselho de Administração e nas Assembléias Gerais da Brasil Brokers (“Acordo de Acionistas pós-IPO”).

Com a assinatura do Acordo de Acionistas pré-IPO as partes se comprometeram a tomar todas as providências e medidas necessárias à implementação do IPO Brasil Brokers e, ainda, assumiram o compromisso de não praticar quaisquer atos ou operações fora do curso normal dos negócios desenvolvidos pelas corretoras controladas pela Brasil Brokers. Caso, por qualquer motivo, a liquidação financeira do IPO Brasil Brokers não ocorra até o dia 31 de março de 2008, os acionistas da referida sociedade deverão tomar todas as medidas necessárias para a liquidar a Brasil Brokers e restituir as ações ou quotas de emissão das corretoras controladas pela Brasil Brokers aos acionistas originais das referidas corretoras. Imediatamente após a ocorrência da liquidação financeira do IPO Brasil Brokers o Acordo de Acionistas pré-IPO deixará automaticamente de operar qualquer efeito. Em contrapartida, as disposições do Acordo de Acionistas pós-IPO passarão a reger o relacionamento dos acionistas da Brasil Brokers após a ocorrência da liquidação financeira do IPO da Brasil Brokers.

Os direitos e obrigações previstos no Acordo de Acionistas pós-IPO são os seguintes: (i) restrição à alienação das ações de emissão da Brasil Brokers pelos seus acionistas nos 6 primeiros anos após a liquidação financeira do IPO Brasil Brokers, (ii) direito de preferência dos demais acionistas, na hipótese em que um acionista deseje alienar a sua participação na Brasil Brokers; (iii) vedação à constituição de quaisquer ônus sobre as ações de emissão da Brasil Brokers; (iv) quorum qualificado e necessidade de realizar reunião prévia para a aprovação de determinadas matérias a serem submetidas ao conselho de administração e à assembléia geral de acionistas da Brasil Brokers.

#### *TGLT*

Descrição: TGLT S.A. é uma incorporadora imobiliária com atuação na Argentina, desenvolvendo empreendimentos prioritariamente residenciais na cidade de Buenos Aires e outras grandes cidades.

Capital Social: Em 31 de agosto de 2007, a Companhia subscreveu, pelo equivalente a US\$ 7 milhões, 8.571 ações ordinárias nominativas “classe B” representativas do capital social da TGLT que, representam 30% do capital social total e votante da TGLT.

Operação: A TGLT tem como objetivo explorar o mercado de incorporação de imóveis residenciais destinados às Classes Alta e Média-Alta na Argentina.

Acordo de Acionistas: Conforme acordo de acionistas celebrado em 15 de agosto de 2007 entre a Companhia e o Sr. Federico Nicolas Weil – que detém o restante das ações de emissão da TGLT, equivalentes a 70% do seu capital – e o estatuto da TGLT, a Companhia tem o direito de indicar um dos três diretores da TGLT, bem como um dos três membros da comissão fiscalizadora (*comisión fiscalizadora*). Adicionalmente, o referido acordo de acionistas e o estatuto da TGLT concedem à Companhia direito de veto na aprovação das seguintes matérias: (i) aquisição de opções para participar de projetos envolvendo investimentos imobiliários, caso o prêmio de tais opções excedam US\$ 1.000.000,00; (ii) modificações superiores a 20% do orçamento anual com relação a despesas de infra-estrutura (incluindo aquelas relacionadas a vendas e administração); (iii) realização de qualquer ato individual que implique em aumento na dívida da TGLT em montante que exceda o seu patrimônio líquido; (iv) fusão da TGLT com outra companhia e/ou aquisição pela TGLT de outras companhias, que impliquem na diluição do capital social da TGLT equivalente a mais de 20% por operação e a até 33% no total das operações; (v) investimentos não relacionadas a negócios imobiliários ou a hipotecas

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

na Republica da Argentina; (vi) operações com coligadas do Sr. Federico Nicolas Wiel, e; (vii) determinação ou alteração de política de dividendos.

#### Mecanismos de Controle das Subsidiárias da Companhia

A Companhia desenvolve empreendimentos imobiliários por meio de (i) atividades de Co-Incorporação, que consistem na incorporação de empreendimentos imobiliários específicos em conjunto com diversas incorporadoras do mercado imobiliário mediante a constituição de sociedades de propósito específico (“SPE”), e (ii) Investimentos de *Portfolio*, que seguem modelo de *Private Equity*, pelo qual a Companhia adquire participações societárias relevantes em empresas dedicadas ao setor imobiliário, participando ativamente no planejamento estratégico e na gestão das sociedades investidas.

##### *Co-Incorporação*

Nessas SPEs constituídas em parceria com outras incorporadoras, é comum a celebração de acordos de acionistas, com duração conforme o prazo do empreendimento imobiliário, pelos quais a Companhia geralmente assegura restrições à livre transferência de ações da sociedade em questão por parte da Companhia e de seus parceiros e determina o aporte de recursos para o empreendimento imobiliário. Essas restrições são efetivadas através (i) do direito de preferência, pelo qual o parceiro que desejar alienar sua participação deverá dar preferência na aquisição para o outro, sendo que o terceiro que adquirir as ações deverá aderir ao respectivo acordo de acionistas, (ii) do direito de *tag along*, nos termos do qual a venda de participação por um parceiro dará a prerrogativa do outro vender a sua participação, pelo mesmo valor, ao mesmo adquirente, e (iii) pelo direito de *drag along*, que prevê que o parceiro que alienar a sua participação poderá exigir que o outro parceiro também realize a venda da sua participação societária.

Os acordos de acionistas também prevêm, usualmente, o cronograma financeiro para execução do empreendimento imobiliário, de forma a especificar os aportes de recursos que a Companhia e os parceiros deverão fazer no capital social da respectiva SPE, assegurando mecanismos para a efetivação da subscrição e integralização de novas ações da sociedade por todas as partes no acordo.



02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO****O SETOR IMOBILIÁRIO**

Nosso mercado de atuação se insere na cadeia produtiva da construção, uma das principais da economia brasileira. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, o macro setor da construção civil representou 20,5% do PIB brasileiro em 2005 e mais de 50,0% da formação bruta de capital fixo. A indústria imobiliária brasileira que concentra as atividades de construção de edificações residenciais, comerciais, industriais e de serviços participou com 2,8% do PIB brasileiro, além de ser extremamente pulverizada, com a atuação de cerca de 63 mil empresas, sendo cerca de 94,0% micro e pequenas empresas (FGV/CBIC).

Geograficamente, o Brasil é dividido em cinco regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Estas regiões apresentam diferenças significativas entre si em termos de população absoluta, densidade populacional, atividade econômica, desenvolvimento e déficit habitacional. Em 30 de junho de 2007, tínhamos investimentos em empreendimentos imobiliários situados em 31 cidades nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia, Espírito Santo, Paraná e Santa Catarina.

Segundo o IBGE, a região Sudeste é a região brasileira de maior concentração de população e atividade econômica, tendo sido responsável, em 2004, por cerca de 54,9% do PIB nacional. São Paulo e Rio de Janeiro, principais Estados da região, apresentam também os principais mercados imobiliários do País. Ainda de acordo com o IBGE, conforme os dados do Censo Demográfico de 2000, a população dos municípios de São Paulo e do Rio de Janeiro era de 10,4 milhões e 5,8 milhões de habitantes, respectivamente, correspondente a 6,2% e 3,5% do total da população brasileira.

A região Nordeste, onde está localizado o Estado da Bahia, possui o maior déficit habitacional do país de acordo com a Fundação João Pinheiro. Salvador, capital do Estado da Bahia, concentra a maior população da região Nordeste e a terceira do País, sendo que o município de Salvador concentrava 2,5 milhões de habitantes, representando cerca de 1,4% da população brasileira, segundo dados do Censo Demográfico de 2000 do IBGE.

Em 2004, o PIB dos municípios de São Paulo, Rio de Janeiro e Salvador eram de R\$ 160,6 bilhões, R\$ 73,9 bilhões e R\$ 14,2 bilhões, respectivamente, representando 9,1%, 4,2% e 0,8%, respectivamente, do PIB brasileiro de acordo com o IBGE. Cada uma dessas regiões tem suas peculiaridades. No Rio de Janeiro, por exemplo, a renda é mais concentrada do que em São Paulo. Além disso, o mercado imobiliário é mais fragmentado em São Paulo em relação ao Rio de Janeiro, enquanto a disponibilidade de terrenos no Rio de Janeiro é limitada, sendo que os terrenos pertencem a um grupo restrito e concentrado de proprietários.

De acordo com a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional do Brasil alcança 7,2 milhões de moradias e, deste total, 82,3% referem-se a famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos. Em 30 de junho de 2007, o salário mínimo estava fixado em R\$ 380,00.

O quadro abaixo mostra as estimativas do déficit habitacional brasileiro por faixas de renda familiar:

Região Geográfica	Déficit Habitacional por Renda Familiar Em Número de Salários Mínimos				Déficit Hab. Regional
	Até 3	3 - 5	5 - 10	10+	
	(Em milhares de Unidades)				
Norte	704	81	48	16	849
Nordeste	2.603	157	65	26	2.851
Sudeste	1.805	269	192	75	2.342
Sul	532	78	50	19	679
Centro-Oeste	411	47	31	14	502
<b>Déficit Habitacional Total Aproximado</b>	<b>6.055</b>	<b>632</b>	<b>386</b>	<b>149</b>	<b>7.223</b>

Fonte: Estimativas da Fundação João Pinheiro.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO**

Após apresentar um período de desempenho cíclico na última década, influenciado pelas flutuações do cenário macroeconômico interno, a indústria imobiliária vem experimentando, nos últimos dois anos, a retomada do nível de atividade. A combinação de fatores como a demanda reprimida por moradias, o crescimento da população, a maior disponibilidade de financiamento imobiliário e o aumento da renda contribuem para impulsionar a procura por imóveis, indicando grande potencial de crescimento para o mercado imobiliário.

### **O Modelo de Incorporação Imobiliária no Brasil**

As principais atividades no mercado de incorporação imobiliária são a construção e a venda de Unidades residenciais a pessoas de diversos segmentos de renda. As características de um empreendimento imobiliário, a abordagem de marketing e o processo de construção se diferenciam de acordo com o perfil de renda do seu público alvo. Empreendimentos destinados a consumidores de baixa renda são mais sensíveis à variação de preços, o que demanda otimização de custos através de técnicas e processos de construção com características de produção industrial. Empreendimentos de padrão alto e médio-alto se diferenciam pela conceituação do produto, pela gama de serviços e vantagens incorporados a um determinado projeto, assim como pela localização privilegiada em regiões nobres das grandes cidades.

Em razão do longo período de ausência de financiamentos tanto para a produção de novas Unidades residenciais como para financiar o comprador final, o mercado de incorporação imobiliária brasileiro acabou desenvolvendo mecanismos próprios para viabilizar a captação de recursos para a construção dos empreendimentos. Esta característica confere dinâmica própria ao mercado brasileiro, diferenciando-o de outros mercados no mundo.

A ausência de linhas de financiamento obrigou os incorporadores a adotarem o modelo de autofinanciamento, através da combinação de vendas antecipadas e financiamento próprio ao adquirente final. As Unidades são vendidas a partir do lançamento de um empreendimento, antes do início da construção. Elas são vendidas diretamente pelo incorporador com prazos de pagamento que podem chegar até a 120 meses. Até o término da construção, o incorporador recebe, em média, de 30,0% a 50,0% do valor total, a depender do perfil do empreendimento e do comprador. Com os recursos recebidos de forma antecipada, o incorporador viabiliza parte dos investimentos necessários à construção do respectivo empreendimento, diminuindo a necessidade de aporte de capital próprio ou a dependência de financiamento bancário.

Nesse cenário, a velocidade de vendas no período de lançamento torna-se um dos principais fatores determinantes da rentabilidade do empreendimento, assim como da exposição de capital necessária para viabilizar a construção. A capacidade de alavancar a venda das Unidades no lançamento está intimamente ligada ao reconhecimento da marca e à credibilidade da incorporadora. Entre os principais fatores determinantes, tem-se a pontualidade na entrega das obras, a qualidade do acabamento das construções e o adequado atendimento ao cliente comprador.

### **Fatores que Influenciam o Mercado Imobiliário**

#### *Fatores Macroeconômicos*

Os imóveis são bens de elevado valor individual e em geral têm grande peso relativo no orçamento das famílias. A aquisição de um imóvel depende em grande medida da disponibilidade de financiamento de longo prazo. Assim, o desempenho do mercado imobiliário é influenciado por diversos fatores macroeconômicos, como a inflação, o nível das taxas de juros, o crescimento do PIB e da renda per capita e a confiança do consumidor.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## 09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

O nível da taxa de juros tem forte influência nas decisões de consumo das pessoas e nas decisões de investimento das empresas. Por influenciar a liquidez dos meios de pagamento, o controle das taxas de juros gera efeitos diretos na demanda de bens duráveis e de consumo e, por consequência, na aquisição de imóveis.

A inflação e as medidas destinadas a combatê-la resultam normalmente na diminuição da renda da população e, conseqüentemente, da expansão da atividade econômica. Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC e o IGP-M, que, em geral, indexam os custos de construção e os recebimentos futuros na venda à prazo das Unidades, respectivamente, afetam a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária.

O Brasil apresentou elevadas taxas de inflação em diversos períodos. De forma geral, houve um período de crescimento econômico com baixas taxas de inflação entre 1964 e 1983, o qual foi sucedido por mais de uma década marcada por hiperinflação, alta volatilidade de preços e falha de funcionamento do sistema hipotecário (então centralizado no Banco Nacional da Habitação). Entre 1995 e 2002, a inflação foi reduzida, porém com a manutenção de altas taxas de juros. As incertezas em relação à continuidade da política econômica quando da corrida presidencial em 2002 causaram a desvalorização do Real frente ao Dólar norte-americano, gerando efeitos negativos na economia como, por exemplo, a elevação abrupta dos índices de inflação. Para combater esse efeito, o atual governo adotou, já no início de 2003, uma política monetária restritiva, elevando as taxas de juros e reduzindo o volume de crédito na economia.

Em 2004, a continuidade dessa política econômica contribuiu para reduzir o risco atribuído ao país, permitiu a redução gradual das taxas de juros, gerando ampliação do crédito. Porém, em decorrência do acelerado crescimento econômico do ano anterior, em 2005, o Governo Federal mais uma vez adotou uma política monetária restritiva para conter o aumento da inflação. As taxas de juros voltaram a aumentar, reduzindo o volume de crédito e o crescimento da atividade econômica. Com efeito, em 2005, a inflação foi controlada e encerrou o ano bem abaixo da meta estabelecida pelo governo. A partir do último trimestre de 2005, o Governo Federal retomou a redução gradual das taxas de juros, de um patamar de 16,5% ao ano em 30 de junho de 2006, ela alcançou 12,00% ao ano em 30 de junho de 2007.

### *Fatores Demográficos e Sócio-Culturais*

O crescimento da população brasileira, a elevada porcentagem de jovens em relação ao total da população, a tendência de envelhecimento da população, o declínio do número de habitantes por domicílio e a preferência sócio-cultural pela casa própria são elementos combinados que suportam um elevado potencial de demanda por imóveis residenciais no Brasil nos próximos dez anos.

De acordo com o IBGE, de 1º junho de 1991 até 1º de junho de 2003, a população do Brasil cresceu de 149,1 milhões para 179,0 milhões de habitantes, representando uma taxa de crescimento anual composta ("Taxa de Crescimento") de 1,5%. Historicamente, contudo, a Taxa de Crescimento da população brasileira tem diminuído. De 1970 até 1980, a Taxa de Crescimento da população brasileira foi de 2,4% e, a partir de 1980 até 1991, a Taxa de Crescimento da população brasileira diminuiu para 1,9%. Apesar da tendência de diminuição, as Taxas de Crescimento da população brasileira são ainda substancialmente superiores às Taxas de Crescimento da população dos principais países ocidentais europeus (Alemanha, Reino Unido, Itália, França e Espanha), que foram em média de 0,3% de 1990 até 2000 e da população dos Estados Unidos da América que foi de 1,2% a partir de 1990 até 2001, segundo o US Census Bureau.

De acordo com o IBGE, a redução da taxa de mortalidade combinada com a diminuição natural da taxa de natalidade resulta em uma tendência de envelhecimento gradual da população brasileira. Isto é evidenciado pela razão entre o número de pessoas com mais de 60 anos de idade para cada 100 crianças com menos de

---

**02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89**

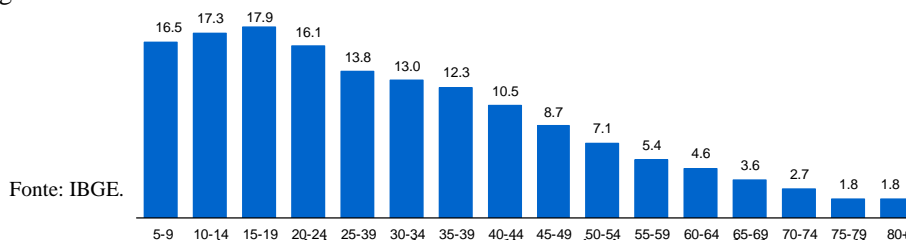
---

## 09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

cinco anos de idade. Este indicador estava em 48,3 em 1981, aumentou para 76,5 em 1993 e atingiu 114,7 em 2003. Em 2002, o número de pessoas com mais de 60 anos de idade já tinha superado o número de crianças com idade inferior a cinco anos.

Apesar da diminuição do número percentual de jovens da população total, a população jovem do Brasil em termos absolutos proporciona um potencial elevado de demanda por imóveis nas próximas duas décadas. Em 2000, a população com menos de 25 anos representava 49,7% da população total do Brasil quando comparado a 35,4% nos Estados Unidos da América e a média de 28,9% nos principais países ocidentais europeus.

O gráfico abaixo demonstra a distribuição a população brasileira por faixa etária de acordo com o Censo Demográfico de 2000:



Finalmente, a representativa participação de moradias próprias no total de moradias no Brasil reflete a preferência sócio-cultural da população brasileira por moradias próprias. Apesar da elevada taxa de juros na década de 90, o percentual de moradias próprias no total de moradias aumentou de 70,8% para 73,7% de 1993 até 2003, enquanto o percentual de moradias alugadas diminuiu de 15,3% para 15,0% e o de moradias cedidas caiu de 13,4% para 10,7% de acordo com o IBGE.

### *Disponibilidade de Crédito Imobiliário*

A demanda imobiliária é em grande parte influenciada pela disponibilidade de crédito imobiliário para financiar tanto o incorporador na produção de novas Unidades como o adquirente final.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado. As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH. Os recursos para financiamentos no âmbito do SFH são oriundos, principalmente: (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

A Caixa Econômica Federal é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS e, para que se possa utilizar tais recursos para o financiamento de imóveis, certas condições devem ser observadas, dentre as quais:

- (i) para Unidades em construção, há uma limitação de recursos para financiamento de até R\$ 100 mil sendo o financiamento limitado ao valor do imóvel em questão; e
- (ii) para as Unidades já construídas, há uma limitação de recursos para financiamento de R\$ 350 mil ou 70% do valor do imóvel em questão, o que for menor.

Para ambas as situações, o cliente deve ser: (1) residente ou trabalhar na cidade onde é localizado o imóvel; e (2) não ter nenhum outro bem imóvel na cidade onde o mesmo será financiado.

As condições para financiamentos oriundos dos depósitos em caderneta de poupança pelas entidades integrantes do SBPE são reguladas pelo Banco Central. Os financiamentos podem ser realizados de duas

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## 09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

formas: (1) através do SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) através do sistema de carteira hipotecária, onde os bancos são livres para pactuar as condições do financiamento.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas, limitadas a 12,0% ao ano, mais baixas que as oferecidas no mercado. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH, normalmente, varia entre 15 e 20 anos. Já os financiamentos realizados através de carteira hipotecária apresentam taxas de juros livremente fixadas pelas instituições financeiras, as quais variam entre 12,0% e 14,0% ao ano, acrescida da atualização monetária pela TR.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei nº 9.514/97; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiro; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

Além de ter parcela direcionada ao SFH, os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

De acordo com as regras do CMN, no mínimo 65,0% dos depósitos da caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário, sendo:

- (i) 80,0%, no mínimo, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH; e
- (ii) o restante em operações de financiamento imobiliário contratado a taxas de mercado, envolvendo operações de financiamento habitacional.

As operações referidas no segundo item acima são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais.

Durante muito tempo, foi permitido que os bancos brasileiros utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente a porcentagem cuja destinação estava prevista em lei para a utilização destes recursos. A partir de 2002, o Banco Central limitou os investimentos realizados por bancos em valores mobiliários de emissão do Governo Federal, o que vem provocando um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005, o setor imobiliário apresentou sinais de aquecimento. De acordo com dados do Banco Central, o financiamento para o setor cresceu 60,0% em relação a 2004. Este movimento de alta persistiu no primeiro semestre de 2006, tendo o volume de recursos destinados a financiamentos imobiliários crescido 92,3% em relação ao mesmo período de 2005.

O quadro abaixo detalha o volume de crédito proveniente de instituições financeiras disponibilizado para empresas do setor imobiliário no período entre 2001 e 2006:

Ano	Unidades Financiadas		Volume Financiado	
	Número de Unidades	Varição sobre Ano Anterior (em %)	Volume Financiado (em R\$ milhões)	Varição sobre Ano Anterior (em %)
2001	35.768	(1,6)	1.870	(2,4)

---

 02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89
 

---



---

**09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO**


---

2002	28.902	(19,2)	1.768	(5,4)
2003	36.446	26,1	2.217	25,4
2004	53.787	47,6	3.000	35,3
2005	61.121	13,6	4.852,1	52,7
2006	103.970	70,1	8.448,4	74,1

Fonte: Banco Central, estimativas do SECOVI e da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECISP.

### Mercado Imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo

A região metropolitana de São Paulo é composta por 32 municípios, e, segundo o censo realizado pelo IBGE em 2005, possui uma área territorial de 8.051 km<sup>2</sup>, uma área urbanizada de 2.139 km<sup>2</sup>, uma população de aproximadamente 20,5 milhões de habitantes. A região metropolitana de São Paulo é a região com maior participação percentual no PIB brasileiro e a que concentra a maior demanda em potencial por imóveis no Brasil.

Em linha com o desempenho do setor em todo o País, o mercado imobiliário na região metropolitana de São Paulo apresentou crescimento reduzido na média dos últimos 9 anos. De acordo com dados da Embraesp, o VGV na região metropolitana de São Paulo cresceu à taxa média composta de 8,5% ao ano de 1996 a 2005. Este desempenho combina, porém, um crescimento nominal do preço de venda por metro quadrado de área privativa de 10,6% ao ano com um decréscimo médio de 1,8% ao ano do volume de metros quadrado lançados no mesmo período.

A tabela abaixo contém informações sobre novas incorporações residenciais na região metropolitana de São Paulo e mostra os efeitos no setor causados pelas variações do nível de atividade econômica e renda, taxas de juros e mudanças na política de financiamento dos setores públicos e privados:

Ano	Novas Incorporações Residenciais (projetos)	Novas Incorporações Residenciais (unidades)	Preço Médio de Venda (Em R\$/m <sup>2</sup> )
1994	456	30.572	543
1995	497	33.871	734
1996	479	54.936	683
1997	451	63.410	739
1998	335	28.600	859
1999	319	32.946	861
2000	448	37.963	996
2001	421	32.748	975
2002	478	31.545	1.416
2003	533	34.938	1.254
2004	479	27.143	1.410
2005	431	33.748	1.586

---

 02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89
 

---

## 09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

### Mercado Imobiliário na Região Metropolitana de Rio de Janeiro

A cidade do Rio de Janeiro tem uma população total de 5,8 milhões, segundo dados divulgados pelo IBGE em 2000. O desenvolvimento do Rio de Janeiro, diferentemente de São Paulo, tem sido caracterizado de acordo com a topografia da região. O desenvolvimento imobiliário de empreendimentos voltados para as Classes Média-Alta e Alta concentrou-se numa estreita parcela de área localizada entre as montanhas e o mar. Nos últimos 20 anos, o principal vetor de crescimento do mercado imobiliário no Rio de Janeiro concentrou-se na região da Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes devido à topografia favorável e à maior disponibilidade de terrenos. A maior parte do crescimento populacional e econômico do Rio de Janeiro continua concentrada nesta região. Segundo dados do IBGE, enquanto a taxa média de crescimento anual na cidade do Rio de Janeiro foi de 0,67% entre os anos de 1991 e 2000, a região da Barra da Tijuca, no mesmo período, apresentou um crescimento médio anual de 3,61%.

De acordo com dados da ADEMI-RJ, em 2004 foram lançadas 7.162 unidades residenciais e em 2005 foram lançadas 8.791 na cidade do Rio de Janeiro, representando um aumento de 23,0% no número de Unidades lançadas e 1,9% em termos de VGV em comparação ao ano anterior. Também de acordo com a ADEMI-RJ, o VGV passou de R\$ 2,9 bilhões em 2004 para aproximadamente R\$ 3,0 bilhões em 2005, representando um aumento de 3,5%.

A tabela abaixo demonstra certos dados de incorporações imobiliárias na região metropolitana da cidade do Rio de Janeiro entre os anos de 1999 e 2005:

Ano	Novas Incorporações Residenciais (projetos)	Novas Incorporações Residenciais (unidades)	Preço Médio de Venda (Em R\$/m <sup>2</sup> )
1999	10	838	2.217
2000	13	1.860	2.612
2001	42	3.656	2.898
2002	56	4.517	2.639
2003	113	8.287	3.141
2004	91	7.162	3.276
2005	81	8.791	2.821

Fonte: ADEMI.

### Mercado Imobiliário no Estado da Bahia

De acordo com a ADEMI-BA, cerca de 110 empresas atuam no mercado imobiliário do Estado da Bahia, movimentando cerca de R\$ 400 milhões anualmente. As vendas no Estado da Bahia passaram de R\$ 364 milhões em 2004 para R\$ 400 milhões em 2005, um aumento de 10,0%. As Unidades residenciais vendidas passaram de 2.520 em 2004 para 2.750 em 2005, um aumento de 9,2%.

### Regulamentação do Setor Imobiliário

A PDG Realty é uma companhia de investimentos com foco no mercado imobiliário. Nesse sentido, suas atividades são reguladas nas esferas federal, estadual e municipal. Nos parágrafos seguintes, indicamos as principais leis e regulamentos que dizem respeito às atividades que desenvolvemos.

Além disso, o setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do País. A demanda por novas Unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazo e programas de financiamento imobiliário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor escala, mudanças em impostos prediais, custos de energia,

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## 09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

despesas condominiais e regulamentação de imposto de renda. O lançamento de novas Unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de Unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, restrições na legislação ambiental, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas e disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

### *Regulamentação da Atividade Imobiliária*

A atividade imobiliária é regulamentada primordialmente por leis federais que disciplinam o direito de propriedade, as diretrizes e os instrumentos de política urbana, a atividade de incorporação imobiliária, o condomínio edilício, o parcelamento do solo e a locação de imóveis urbanos, bem como pelas leis municipais, que estabelecem as regras de uso e ocupação do solo, zoneamento e construção. Em relação ao meio ambiente, as legislações federal, estaduais e municipais, de forma concorrente e suplementar, também exercem poder de regulamentação da atividade imobiliária, em especial no tocante ao licenciamento ambiental.

O Código Civil disciplina, entre outros aspectos, a aquisição de bens imóveis. Com o objetivo de oferecer maior segurança às operações imobiliárias, os negócios que envolvem a aquisição da propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis, via de regra, devem ser realizados por meio de escritura pública lavrada em Tabelião de Notas, salvo nos casos em que a lei expressamente autoriza a utilização de instrumentos particulares, como ocorre nos casos de compra e venda de imóveis envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. Em ambos os casos, o Código Civil determina, contudo, que a efetiva transferência do direito de propriedade ao adquirente somente ocorre mediante o registro da escritura pública ou do instrumento particular, nos casos permitidos em lei, na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição competente, conforme a localidade do imóvel.

### *Incorporação Imobiliária*

A incorporação imobiliária, regulamentada pela Lei de Incorporação, consiste na atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de Unidades, por meio de compromissos de venda e compra ou efetiva venda e compra de frações ideais de terreno vinculadas a futuras Unidades autônomas em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, responsabilizando-se o incorporador, conforme o caso, pela entrega, em certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Dentre outros aspectos a Lei de Incorporação disciplina os direitos e as obrigações do incorporador incluídas as seguintes: (1) somente negociar a venda das Unidades autônomas em construção após ter obtido o registro da incorporação na matrícula do terreno no Oficial de Registro de Imóveis, cujo requerimento deverá ser acompanhado, principalmente, dos seguintes documentos: a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda devidamente registrado; b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao terreno, aos alienantes do terreno e ao incorporador; c) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes; d) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de Unidade a respectiva metragem de área construída; e) memorial descritivo das especificações da obra projetada; f) discriminação das frações ideais de terreno com as Unidades que a elas corresponderão; g) minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação; (2) indicar em todos os anúncios publicitários, material de comercialização do empreendimento e contratos de venda o número da matrícula imobiliária do terreno e o número de registro da incorporação na referida matrícula junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente; (3) supervisionar a construção do projeto previsto no contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades governamentais; (4) obter o certificado de conclusão (Habite-se) do empreendimento; (5) efetuar a especificação e instituição do condomínio edilício, para que cada Unidade possa ter seu proprietário exclusivo, averbando-se a área



---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO**

construída do empreendimento (6) entregar ao adquirente as Unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao adquirente o direito de propriedade da Unidade, por meio da lavratura da escritura pública de venda e compra.

Quanto ao regime de construção do empreendimento, a Lei de Incorporação prevê dois sistemas diferentes: construção sob o regime de empreitada ou de administração, e poderá estar incluída no contrato com o incorporador ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor. A construção por empreitada pode ser realizada à preço fixo, determinado antes do início da construção, ou à preço reajustável de acordo com o índice eleito pelas partes contratantes. Sob o regime de administração, também conhecido como “a preço de custo”, os proprietários ou adquirentes são responsáveis pelo pagamento do custo total da obra.

### **Patrimônio de Afetação**

A Lei de Incorporação foi recentemente alterada pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, resultante da Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001. Tal mudança deu origem ao chamado Patrimônio de Afetação, regime facultado ao incorporador, a seu exclusivo critério, pelo qual o terreno e as construções objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das Unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Neste sentido, na hipótese de falência da incorporadora os bens e direitos objeto do Patrimônio de Afetação não integrarão a massa falida, oferecendo maior segurança aos adquirentes. A Lei de Incorporação também prevê, neste caso, uma tributação diferenciada. Algumas de nossas SPEs dos investimentos em Co-Incorporação optaram por este regime.

### **Loteamentos**

A criação de novos loteamentos é disciplinada pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que estabelece os direitos e os deveres do loteador. Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Os lotes devem ser servidos de infra-estrutura básica, equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação. Dentre outras obrigações do loteador a lei prevê as seguintes: (1) requerer à prefeitura do município em que a gleba está localizada as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário; (2) obter as aprovações e licenças necessárias; (3) somente negociar a venda dos lotes após ter obtido o registro do loteamento no Oficial de Registro de Imóveis; (4) indicar em todos os anúncios publicitários, material de comercialização do loteamento e contratos de venda o número da matrícula imobiliária da gleba e o número de registro do loteamento na referida matrícula junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente; (5) entregar ao adquirente o lote com infra-estrutura concluída, e transferir ao adquirente o direito de propriedade do lote, por meio da lavratura da escritura pública de venda e compra.

### **Locação de Imóveis Urbanos**

A locação de imóveis urbanos é disciplinada pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que estabelece as regras que regem as obrigações do locador e do locatário, o prazo, o aluguel, as benfeitorias, a sublocação, a rescisão, entre outros aspectos.

### **Regulamentação da Política de Crédito**

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO**

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

### **Sistema Financeiro Habitacional**

O SFH foi criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, com o objetivo de promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos de financiamento sob o controle do SFH são originados do FGTS, e dos depósitos em poupança. O FGTS corresponde a uma dedução obrigatória de 8,5% da folha de pagamento do empregado. Todos os empregados têm uma conta do FGTS, similar a um fundo de pensão, a ser usada em determinados casos para a aquisição de uma propriedade privada, conforme determinado pela legislação aplicável. A CEF é a instituição responsável pela gestão dos recursos depositados no FGTS.

A Resolução CMN nº 3.347, de 8 de fevereiro de 2006, determina a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE e estabelece que as condições a seguir devem ser atendidas no caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a R\$ 245 mil; (2) o preço máximo de venda das Unidades financiadas é de R\$ 350 mil; (3) o custo máximo Real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

### **Carteira Hipotecária**

Considerando que nem todos os recursos resultantes das contas de poupança são direcionados para o SFH, a Resolução CMN nº 3.347 estabeleceu que pelo menos 65,0% desses depósitos devem ser usados para o financiamento imobiliário, sendo no mínimo 80,0% para o financiamento de empréstimos habitacionais, concedido pelo SFH, e o saldo remanescente para os empréstimos concedidos a taxas de mercado, incluindo a concessão de empréstimos habitacionais. O saldo remanescente inclui a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Nesse tipo de empréstimo, as taxas de juros são normalmente mais altas que os empréstimos concedidos pelo SFH, fixadas, em geral, entre 12,0% e 16,0% ao ano.

### **Sistema Financeiro Imobiliário**

O SFI foi criado pela Lei nº 9.514/97, com alterações posteriores, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis e (3) alienação fiduciária de bem imóvel.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## 09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

A Lei nº 9.514/97 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

### Regulamentação Municipal

De acordo com o artigo 182 da Constituição Federal, cabe aos Municípios elaborar e executar políticas de desenvolvimento urbano. Para regular tais políticas, a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como “Estatuto da Cidade”, estabelece normas de ordem pública e interesse social, tendo em vista o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, a segurança e bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental. O Estatuto da Cidade determina, para o planejamento municipal, a utilização de plano diretor, disciplinando o parcelamento, o uso e a ocupação do solo e o zoneamento ambiental. Conforme o Estatuto da Cidade, cada Município que preencha determinados requisitos deve instituir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do Município, que deverá ser aprovado por lei municipal e revisto a cada 10 anos.

Municípios costumam possuir planos diretores estratégicos, que se constituem em instrumentos orientadores dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam nos Municípios. Esses planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária.

### Aspectos Ambientais

A Constituição Federal brasileira prevê que a legislação federal e estadual podem regulamentar atividades no tocante à proteção do meio ambiente, além da competência dos municípios, em caráter suplementar. Enquanto o Governo Federal promulga leis de proteção ambiental que impõem padrões mínimos de proteção, os Estados promulgam leis e regulamentos ambientais com regras mais específicas. Grande parte da legislação ambiental brasileira provém de legislações estaduais. Ao invés de regulamentos genéricos de legislações ambientais, cumprimos com padrões adicionais de proteção ambiental que são estabelecidos nas licenças de operações que possuímos para cada um de nossos projetos.

Em 1998 o Governo Federal promulgou uma lei que possibilitou punir criminalmente empresas e pessoas físicas que violam a legislação ambiental. Pessoas físicas (incluindo diretores e conselheiros) podem ser presos por até cinco anos se condenados pela prática de crimes ambientais. Já as empresas podem sofrer penas de multa, prestação de serviços comunitários e mais algumas outras restrições como, por exemplo, a impossibilidade de obter financiamentos de órgãos governamentais. No nível administrativo, empresas em desacordo com a legislação ambiental podem sofrer multas que chegam a R\$ 10 milhões, ter suas operações suspensas e serem impedidas de contratar com o poder público, além de serem obrigadas a reparar ou indenizar por quaisquer danos que tenham causado ao meio ambiente e sofrer perdas de incentivos e benefícios fiscais.

#### *Responsabilização por Dano Ambiental*

Para os casos de desrespeito à legislação ambiental, ao infrator pode ocorrer a imposição de sanções penais e administrativas, sem prejuízo da obrigação de reparar os eventuais danos ambientais causados. Apesar de nunca termos sofrido sanção ambiental que pudesse impactar de maneira relevante os nossos negócios, as sanções que podem vir a nos ser impostas pela prática de eventuais crimes e infrações ambientais incluem,

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO**

dentre outras: (1) a imposição de multas que, no âmbito administrativo, podem alcançar até R\$ 50,0 milhões de acordo com a capacidade econômica e os antecedentes do infrator, bem como com a gravidade dos fatos e antecedentes, as quais podem ser aplicadas em dobro ou no triplo em caso de reincidência; (2) a suspensão ou interdição de atividades do respectivo empreendimento; e (3) a perda de benefícios e incentivos fiscais.

É importante destacar que a legislação também estabelece que os diretores, administradores e outras pessoas físicas que atuem como nossos prepostos ou mandatários, que venham a concorrer para a prática de crimes ambientais atribuídos a nós, estarão sujeitos, na medida de sua culpabilidade, a penas restritivas de direitos e privativas de liberdade. Ademais, a legislação ambiental prevê, ainda, a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica da empresa, ou seja, atingir bens dos sócios e administradores quando se verificar a existência de infração ao estatuto social ou fraude na administração da empresa com o objetivo de impor obstáculos ao ressarcimento de prejuízos causados ao meio ambiente.

A legislação ambiental estabelece, por fim, que a responsabilidade civil por danos ambientais é objetiva, ou seja, a obrigação de reparação poderá afetar a todos aqueles que direta ou indiretamente derem causa ao dano, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, desde que haja o nexo de causalidade. Dessa forma, tanto as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente desenvolvidas pelas Subsidiárias assim como a contratação de terceiros para proceder a qualquer serviço em nossos empreendimentos, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação e a realização de terraplanagens, não nos isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelas Subsidiárias e pelos terceiros contratados, caso estes não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

### 09.03 - PERÍODOS DE SAZONALIDADE NOS NEGÓCIOS

---

#### Sazonalidade

Nossos mercados de atuação têm suas atividades restringidas nos meses de janeiro, fevereiro e julho de cada ano, durante os quais nossos clientes costumam viajar em razão das férias escolares, adiando suas decisões de aquisição de Unidades. Devido ao nosso modelo de negócios, o alcance desta sazonalidade é relativizado em nossas atividades, haja vista que os mercados de Classe Média e Classe Média-Baixa, notoriamente o atendido pela Goldfarb, são menos atingidos por tais fatores sazonais, permanecendo com suas atividades quase constantes durante todos os meses do ano.

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

1- ITEM	2 - PRINCIPAIS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS	3 - % RECEITA LÍQUIDA
01	Incorporação de imóveis residenciais e comerciais	100,00

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

01.02 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES

1- ITEM	2 - MATÉRIA PRIMA	3 - IMPORTAÇÃO	4 - VALOR DA IMPORTAÇÃO (Reais)	5 - DISPONÍVEL MERCADO LOCAL	6 - DISPONÍVEL MERCADO EXTERNO
7 - NOME DO FORNECEDOR	8 - TIPO DE FORNECEDOR		9 - % DE FORNECIMENTO SOBRE O TOTAL DAS COMPRAS DA CIA.		
01	Escoramentos metálicos	NÃO	0	SIM	SIM
Cofix Moldes e Escoramentos Met Ltda.		NÃO LIGADO		4,50	
02	Aço	NÃO	0	SIM	SIM
Gerdau S.A.		NÃO LIGADO		4,00	
03	Aço	NÃO	0	SIM	SIM
Belgo Siderurgia S.A.		NÃO LIGADO		1,80	
04	Concreto	NÃO	0	SIM	SIM
Lafarge Brasil S.A.		NÃO LIGADO		3,00	
05	Alumínio	NÃO	0	SIM	SIM
Hydro Alumínio ACRO S.A.		NÃO LIGADO		2,50	

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## 11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO

---

### Nossa Estratégia

Nossa estratégia orienta-se pelos seguintes princípios:

#### *Intensificar as Atividades nos Segmentos do Setor Imobiliário e Expandir Geograficamente*

Acreditamos que o aumento na disponibilidade de recursos para financiamento residencial, somado ao elevado déficit habitacional, à queda nas taxas de juros, ao crescimento populacional, à redução do desemprego e ao aumento de renda no Brasil apresentam uma oportunidade única para a expansão geográfica e por segmento de renda no setor imobiliário. Pretendemos utilizar referidas oportunidades para crescer por meio de novos Investimentos de *Portfolio* e de novas Co-Incorporações.

Buscaremos, também, ampliar o nosso estoque de terrenos e volume de lançamentos nas nossas cidades de atuação, além de expandir a nossa atividade para outras cidades. Além disso, já contamos com um estoque de terrenos que nos permite realizar lançamentos de novos empreendimentos imobiliários por um período de aproximadamente três anos.

#### *Desenvolver projetos comerciais voltados para a geração de renda por meio de locação*

Planejamos intensificar nossas atividades em empreendimentos voltados para a renda, tais como a incorporação de imóveis comerciais para locação, segmento que atualmente exploramos por meio dos nossos investimentos (i) em imóvel na Avenida Chile, no centro do Rio de Janeiro, e (ii) prédio comercial localizado no bairro de Ipanema, também no Rio de Janeiro.

Acreditamos que a aquisição de imóveis para locação e posterior securitização dos recebíveis imobiliários pode apresentar uma grande oportunidade de negócios. Continuamos a mapear oportunidades de geração de renda por meio de locação em todo o território nacional.

#### *Atuação no setor de serviços relacionados ao Mercado Imobiliário*

A Companhia busca exposição e acredita que possuiu *expertise* para atuar no setor de serviços voltados para o mercado imobiliário, tais como comercialização de unidades comerciais e residenciais. Entendemos que investimentos neste setor possuem atraente perfil de risco-retorno, especialmente em decorrência das altas margens operacionais.

Nossos investimentos no setor de serviços foram realizados através da aquisição da Avance e, atualmente, através do investimento na Brasil Brokers, sociedade que conta com uma das maiores forças de vendas do País com, aproximadamente, 2.200 corretores distribuídos por 273 pontos de venda.

#### *Realizar Ganhos de Capital nos Nossos Investimentos de Portfolio*

É nossa intenção incentivar, quando possível, o desenvolvimento e crescimento das Subsidiárias que integram nossos Investimentos de *Portfolio* para que busquem o mercado de capitais como alternativa de captação de recursos. A Companhia acredita que a sua *expertise* financeira e sua disciplina de investimentos poderão contribuir para a preparação destas empresas para os padrões exigidos pelo mercado de capitais, permitindo uma alternativa de captação de recursos a custos mais acessíveis e reduzindo a dependência do volume de



---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO

---

caixa próprio ou dos acionistas atuais para investir em novos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, na hipótese de listagem dos nossos Investimentos de *Portfolio* em bolsa de valores, a liquidez das ações de sua emissão aumentará, favorecendo a realização dos nossos investimentos e os ganhos de capital provenientes de tais participações, em relação aos valores inicialmente investidos. Dependendo das oportunidades, também poderemos vender nossas participações em Investimentos de *Portfolio* através de operações privadas.

#### *Capitalizar o Potencial de Crescimento do Setor através de Fusões, Aquisições e Parcerias*

Entendemos que o mercado imobiliário é atualmente fragmentado e poderá passar por um movimento de consolidação. Acreditamos que o histórico de operações da Companhia em *Private Equity*, sua rede de relacionamento e a atratividade decorrente da sua *expertise* financeira lhe permita uma posição privilegiada para executar fusões, aquisições e novas Parcerias, envolvendo tanto Investimentos de *Portfolio* como atividades de Co-Incorporação. Desta forma, buscaremos nos aproveitar das condições do mercado e do nosso diferencial para expandirmos nossas atividades através de referidas transações.

A Companhia pretende continuar desenvolvendo relacionamentos com empresas do setor imobiliário de modo gradual, com o objetivo de mitigar os eventuais riscos decorrentes das Parcerias. Na fase inicial, desenvolvemos um empreendimento imobiliário em conjunto, mediante a constituição de uma SPE. Se a experiência e condições de mercado forem positivas, o passo seguinte pode consistir na formação de sociedade voltada para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários futuros, com objetivo de longo prazo, mediante o desenvolvimento e implementação de estratégias conjuntas de investimento. Em função das circunstâncias do mercado e do relacionamento com o Parceiro, a Companhia pode ainda adquirir participação societária no próprio Parceiro.

#### *Manter Estrutura Eficiente de Capital*

Pretendemos continuar operando com uma abordagem conservadora no tocante ao capital de giro, mantendo níveis adequados de endividamento. Caso julgemos apropriado, continuaremos utilizando a alavancagem financeira através do SFH (financiamento à produção) e do SFI (operações estruturadas com lastro imobiliário), procurando manter constantemente um baixo nível de estoque de Unidades.

#### *Modelo de Negócios de uma Companhia de Investimentos*

Tendo em vista que a filosofia da Companhia é atuar sempre em conjunto com empresas do setor imobiliário, a Companhia acredita que não é considerada um concorrente direto pela maioria de seus Parceiros atuais e potenciais em relação à aquisição de terrenos e também à venda de Unidades para os consumidores finais, o que amplia sua capacidade de realizar empreendimentos imobiliários em Co-Incorporação e Investimentos de *Portfolio*. Acreditamos que nossa *expertise* financeira é complementar à *expertise* dos nossos Parceiros e por esta razão, também acreditamos sermos capazes de agregar valor ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários através de nossa cultura diferenciada de gestão. Por estas razões acreditamos que somos considerados um parceiro atraente pelas principais empresas do setor.

No nosso entendimento, o sucesso de atividades imobiliárias depende em grande medida da qualidade dos administradores envolvidos. A Companhia acredita que o seu modelo de negócios lhe permita usufruir da *expertise* dos melhores profissionais do mercado, que são os empreendedores e/ou donos de seus próprios negócios. De acordo com o modelo da Companhia, seja em Co-Incorporação seja em Investimentos de *Portfolio*, os negócios são

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

### 11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO

estruturados de modo que os Parceiros permaneçam com participação relevante nos empreendimentos imobiliários, a fim de alinhar os interesses e, desse modo, maximizar os resultados. Tal modelo de negócio permite ainda que a Companhia usufrua do conhecimento e experiência dos Parceiros sem impactar as suas despesas com a contratação destes como empregados, uma vez que, como dito acima, os Parceiros permanecem com participação direta ou indireta nos empreendimentos imobiliários, auferindo os resultados deles advindos.

#### *Portfolio Diversificado*

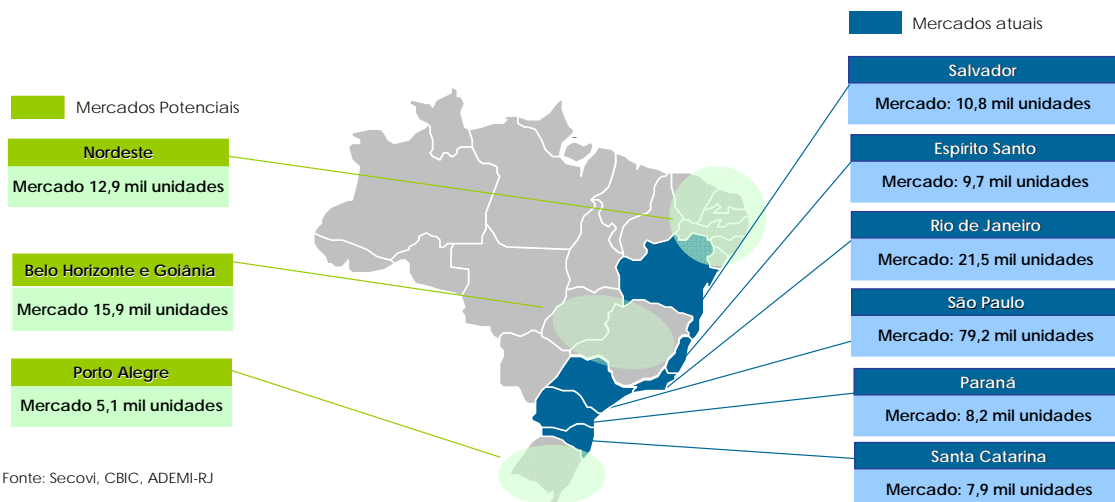
A Companhia acredita que o mercado imobiliário siga uma lógica regional e por segmento de renda, em que a capacidade de atender à demanda particular de cada mercado e segmento de renda determina o sucesso de cada empreendimento imobiliário. Em seu modelo de atuação a Companhia é beneficiada pela *expertise* e pelo conhecimento especializado de cada um de seus Parceiros em seus respectivos nichos de atuação. Acreditamos que isto amplia o potencial de crescimento e sucesso dos nossos negócios.

A Companhia busca ajustar e/ou rebalancear seu *portfolio* de ativos com o objetivo de alinhar seus investimentos com a sua visão sobre as tendências nos vários mercados regionais e segmentos de renda do mercado imobiliário. A Companhia acredita que o seu modelo de negócios de companhia de investimentos, voltado para a manutenção de *portfolio* de ativos diversificado mediante associação com diversos Parceiros, permita maior flexibilidade na realização de tais ajustes, se comparado com a estrutura de seus concorrentes.

A Companhia acredita ainda que seu *portfolio* de ativos diversificado, tanto por segmento de renda como por região geográfica, serve também como fator de diluição de riscos.

Os mercados em que atuamos representam 59,6% do PIB nacional, 48,3% da população total brasileira e um PIB per capita 38% maior que a média nacional, segundo dados do IBGE.

O mapa abaixo representa os potenciais dos mercados em que atuamos:



#### *Cultura Diferenciada de Gestão*

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO

A Companhia possui uma cultura voltada para a maximização de resultados, com metas objetivas. Sua filosofia de gestão é baseada em um forte controle orçamentário, na disciplina financeira, na atração e retenção de profissionais qualificados, no estabelecimento de metas, na atualização tecnológica, no reconhecimento do mérito individual e na remuneração variável para alinhamento de interesses entre os acionistas e os administradores e empregados.

A Companhia conta com profissionais capacitados, com larga experiência e conhecimentos complementares para executar sua estratégia de crescimento focada na maximização de resultados. A equipe da Companhia possui experiência no lançamento de mais de 100 empreendimentos imobiliários, além de mais de 60 operações de *Private Equity* e fusões e aquisições.

Os principais membros da administração da Companhia têm interesse alinhado com o dos seus acionistas através de um Plano de Opção de Compra de Ações.

#### *Estrutura e Gestão Financeira Sólidas e Relacionamento com Financiadores*

O financiamento e a administração de fluxo de caixa são cruciais no setor imobiliário. O modelo de negócio da Companhia tem como objetivo minimizar sua necessidade de capital de giro e maximizar seus retornos.

Acreditamos possuir uma filosofia de investimento que prioriza liquidez e redução à exposição de capital, mediante esforços de manutenção de um ritmo acelerado de vendas de Unidades e gestão financeira rígida e ativa. A Companhia sempre buscou financiar suas atividades principalmente com recursos provenientes da venda de Unidades no lançamento do empreendimento e por meio de financiamentos no âmbito do SFH.

Além disso, costumamos analisar a opção de repasse do fluxo de recebíveis de nossos clientes às instituições financeiras ou a securitização após o término da construção, sempre com o objetivo de maximizar o nosso retorno sobre o capital investido e a manutenção da nossa liquidez financeira.

Construímos e mantemos relacionamentos com os principais agentes financiadores do mercado. A título exemplificativo, acreditamos que a Goldfarb seja uma das incorporadoras com maior volume de operações na linha de crédito associativo junto à Caixa Econômica Federal, a qual oferece condições diferenciadas de financiamento para os nossos clientes.

#### **Dependência de Mercados**

As nossas atividades são realizadas apenas no mercado interno brasileiro, inexistindo, portanto, qualquer dependência do mercado externo.

Concentramos nossas atividades nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, principais centros comerciais e industriais do Brasil. A atuação abrange ainda outras cidades, especialmente no interior do Estado de São Paulo, em Niterói, no Estado do Rio de Janeiro, e em Salvador, no Estado da Bahia, pois acreditamos que sejam mercados com grande potencial de crescimento.

No Brasil, nossas atividades abrangem 31 cidades, espalhadas pelos 6 Estados acima citados, os quais representam, aproximadamente, 39,7% da população e 50,4% do PIB brasileiros, de acordo com dados do IBGE.

Embora nosso foco principal seja o desenvolvimento de negócios imobiliários no setor de incorporação residencial, voltados para desde a Classe Média-Baixa até a Classe Alta, realizamos recentemente importantes diversificações em nosso *portfolio* de investimentos, estendendo as nossas atividades (i) aos segmentos de loteamentos residenciais, por meio de aquisição indireta de participação no capital social da Cipasa, (ii) aos segmentos de renda proveniente de locação, por meio da REP DI, incorporadora com atuação na construção de

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO**

centros de conveniência e serviços, e (iii) desenvolvimento de parcerias no setor de serviços relacionados ao mercado imobiliário, notadamente o de corretagem imobiliária; contribuindo para a diversificação de nossos mercados de atuação e, como resultado, mitigando a nossa dependência de mercados específicos.

#### **Licenças dos Empreendimentos Imobiliários**

De acordo com a regulamentação aplicável ao setor imobiliário, somos obrigados a obter diversas licenças relativas a todo e qualquer novo empreendimento imobiliário que venhamos a realizar. Em 30 de setembro de 2007, não havia qualquer inadimplência em relação à obtenção de licenças para nossos empreendimentos imobiliários, observada a fase de desenvolvimento de cada empreendimento.

#### **Aspectos Ambientais**

Em relação à proteção do meio ambiente, estamos sujeitos a leis e regulamentos locais, estaduais e federais.

Assim, ao adquirirmos terrenos onde pretendemos desenvolver nossos empreendimentos imobiliários, como decorrência da necessidade de atendimento da legislação ambiental, consideramos todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a eventual existência de mananciais, árvores, vegetação e a localização destes terrenos quanto à ocorrência de áreas de preservação permanente no local. Deste modo, antes da decisão de adquirir um imóvel, analisamos todos os aspectos relevantes.

Em 30 de setembro de 2007, não havia qualquer inadimplência, considerada de acordo com a fase de seu respectivo desenvolvimento, em relação à obtenção de licenças ambientais necessárias para a realização dos nossos empreendimentos imobiliários.

#### **Seguros**

Mantemos apólices de seguro junto a companhias de seguros brasileiras líderes e financeiramente sólidas. Estas apólices de seguro cobrem todos os riscos potenciais existentes desde o início das obras, tais como danos materiais, interrupção de negócio, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamento, raios, explosão de gás e eventuais erros de construção. Tais apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias usuais no local em que o imóvel estiver situado. Não mantemos nenhuma apólice de seguro para nossos imóveis depois do encerramento das obras.

Acreditamos que a cobertura de seguro para os nossos imóveis é adequada, consistente com as práticas usuais adotadas por outras companhias atuantes no setor imobiliário. Contudo, não podemos garantir que o valor de seguro será suficiente para nos proteger de perdas relevantes que venhamos a sofrer.

Adicionalmente, os membros do nosso conselho de administração e nossos diretores são cobertos por apólices de seguros para conselheiros e diretores (D&O), com abrangência em todo o território nacional.

#### **Empregados**

Em consonância com o nosso histórico e com a nossa finalidade, a Companhia possui um número reduzido de empregados próprios, contando apenas com pessoal especializado e dotado de qualificação e experiência em Private Equity e no setor imobiliário.

Conforme as práticas habituais do setor imobiliário, nossas Subsidiárias terceirizam grande parte da mão-de-obra utilizada para a construção dos empreendimentos imobiliários, a qual é contratada diretamente por empreiteiras e outros fornecedores de serviços. Procuramos acompanhar o cumprimento da legislação

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO**

trabalhista e previdenciária pelos empreiteiros e prestadores de serviços contratados, pois podemos ser responsabilizados pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados destas empreiteiras e empresas prestadoras de serviços.

De forma geral, a comercialização de nossas Unidades é igualmente terceirizada, utilizando empresas corretoras do mercado. No caso específico dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Goldfarb, a Avance conta com cerca de 150 corretores autônomos voltados exclusivamente para a comercialização dos produtos da Goldfarb. De acordo com a prática comum do mercado imobiliário brasileiro, os corretores são profissionais autônomos e recebem apenas comissões sobre suas vendas, não sendo considerando empregados.

No momento, não adotamos políticas formais de responsabilidade social, porém temos a intenção de, no futuro, patrocinar projetos culturais, sociais e artísticos.

#### **Política de Recursos Humanos**

A Companhia oferece a seus empregados os seguintes benefícios: seguro saúde, plano de assistência odontológica, vale-transporte, vale refeição, vale alimentação e planos de participação nos lucros e resultados da Companhia.

Tendo em vista a cultura voltada para a maximização dos resultados, a Companhia mantém uma política de valorização do mérito individual dos empregados através da adoção de remuneração variável, com base no alcance de metas operacionais e financeiras e no desempenho individual. Os planos de participação nos lucros e resultados implementados constituem um instrumento incentivador do bom desempenho individual e do comprometimento com metas empresariais, uma vez que visam a premiar os empregados com performance diferenciada ao longo do ano.

Deste modo, a Companhia incentiva o alinhamento de interesses dos empregados com as metas da Companhia, de forma a incentivar o comprometimento dos empregados e também atrair e manter profissionais altamente qualificados.

A Companhia pretende implantar até o final do exercício social de 2007 um programa de participação nos resultados, de tal maneira que uma parcela da remuneração da Diretoria e empregados seja atrelada ao cumprimento de metas operacionais e financeiras e ao desempenho individual de cada um. Nossa política de remuneração conta ainda com um programa de opção de ações que, tal como nosso programa de remuneração variável, privilegia meritocracia e metas.

#### **Programas de Treinamento**

A Companhia incentiva a participação em programas e cursos de aprimoramento profissional, por acreditar que estes garantem a alta qualificação de nossos profissionais, além de uma importante rede de relacionamentos.

#### **Relações Trabalhistas**

Todos os empregados da Companhia foram contratados após a distribuição pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, encerrada em março de 2007, a fim de suprir a demanda de atividades após a realização de referida distribuição.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO**

Em relação às Subsidiárias, grande parte da mão de obra utilizada no desenvolvimento das obras é terceirizada.

A maioria dos empregados de nossas Subsidiárias e os profissionais terceirizados de São Paulo é filiada ao Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Construção Civil de São Paulo – SINTRACON. Em regra, o Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP negocia anualmente com a SINTRACON convenções coletivas de trabalho aplicáveis aos empregados.

A maioria dos empregados de nossas Subsidiárias e profissionais terceirizados do Rio de Janeiro é filiada ao Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil, de Ladrilhos Hidráulicos e Produtos de Cimento e de Mármore e Granitos, e da Construção e de Estradas, Pavimentação e Obras de Terraplanagem em Geral e Manutenção e Montagem Industrial do Município do Rio de Janeiro – SINTRACONST-RIO. Em regra, o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro – SINDUSCON-RIO negocia anualmente com a SINTRACONST-RIO convenções coletivas de trabalho aplicáveis aos empregados.

#### **Segurança e Medicina do Trabalho**

Damos grande importância à prevenção de acidentes e doenças do trabalho. Desta maneira, seguimos todas as regras, procedimentos administrativos e executivos, sejam eles gerais ou específicos, que visem à prevenção de acidentes de trabalho.

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**11.02 - PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO****Nossas Operações**

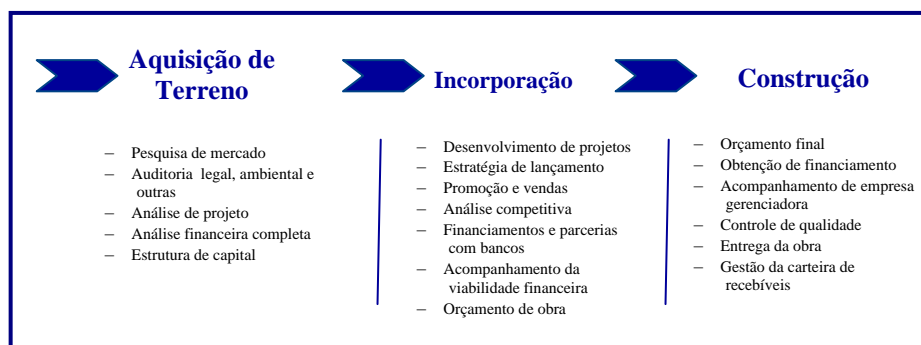
Desenvolvemos nossos negócios por meio de Parcerias com incorporadores, através de Co-Incorporações ou Investimentos de *Portfolio*. Dessa forma, conseguimos investir de forma diversificada por segmento de renda e região geográfica.

Apesar dos nossos Parceiros serem responsáveis pela gestão das incorporações, mantemos uma postura ativa no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, onde focamos nas seguintes atividades de maior valor agregado: aquisição de terrenos, concepção do projeto, comercialização das Unidades, obtenção do financiamento imobiliário e monitoramento da performance financeira do plano de negócios aprovado.

Acreditamos que esse modelo de gestão nos permite manter o foco no controle dos prazos de lançamentos, dos custos orçados de *marketing* e construção, das margens operacionais e da exposição de caixa, de forma a gerar o máximo de valor para nossos acionistas.

Vale ressaltar que, no momento da compra do terreno, nós e nossos Parceiros elaboramos e aprovamos, em conjunto com a construtora e com a assessoria de uma empresa gerenciadora de obras, um custo máximo garantido para a contratação da construção. A gerenciadora acompanha e fiscaliza a execução do cronograma físico-financeiro pela construtora.

Nossa atuação nas principais etapas de uma incorporação estão resumidas no diagrama abaixo. Vale ressaltar que elas são desenvolvidas em conjunto com nossos Parceiros através de nossas Subsidiárias a partir das diretrizes traçadas e aprovadas em conjunto conosco:



Para possibilitar a elaboração de um fluxo de caixa, seguem abaixo algumas características dos principais empreendimentos por segmento de atuação da Companhia:

**Classes alta e média-alta****Construção: 24 - 30 meses**

Premissas básicas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Velocidade de vendas	50,0%	20,0%	20,0%	10,0%
Velocidade de recebimentos	21,0%	15,5%	10,0%	53,5%
Curva de custos	35,2%	50,7%	14,1%	0,0%

---

 02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89
 

---



---

**11.02 - PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO**


---

**Classes média e média-baixa****Construção: 18 - 24 meses**

<b>Premissas básicas</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>
Velocidade de vendas	45,0%	30,0%	25,0%	0,0%
Velocidade de recebimentos	35,0%	45,0%	20,0%	0,0%
Curva de custos	45,0%	50,0%	5,0%	0,0%

*Aquisição de Terreno*

A aquisição de terrenos é realizada com base na nossa *expertise* e na *expertise* das empresas com as quais fazemos Parcerias.

Tendo em vista que a aquisição dos terrenos constitui uma das fases críticas do processo de incorporação, aliado ao fato de ser o primeiro fator de diferenciação dos produtos a serem lançados, participamos ativamente no processo de compra. Cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e deve ser aprovada pela nossa diretoria.

Desenvolvemos, em conjunto com nosso Parceiro, uma auditoria completa, principalmente focando nos aspectos legais e ambientais dos terrenos. Em paralelo à auditoria, realizamos um estudo de viabilidade financeira e normalmente contratamos uma empresa externa para elaboração de pesquisa de mercado.

Pretendemos manter, em média, um *landbank* que nos proporcione lançamentos para os próximos 2 a 3 anos.

*Incorporação*

Na fase de incorporação, nossos Parceiros, sob nossa supervisão, focam no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários principalmente nos aspectos arquitetônicos e de eficiência técnica de construção. Esse desenvolvimento é acompanhado, na maioria dos casos, por uma empresa terceirizada de gerenciamento de obra com o intuito de buscar a eficiência máxima permitida pelo projeto do empreendimento imobiliário e uma maior previsibilidade dos custos de construção. Em paralelo, iniciamos o desenvolvimento da estratégia de lançamento, promoção e vendas, que são feitas em conjunto com uma agência de *marketing* especializada e com a empresa que será encarregada das vendas.

No fim do desenvolvimento da campanha de vendas e após aprovações legais do empreendimento, atualizamos o estudo de viabilidade com o objetivo de confirmar ou corrigir distorções do plano de negócios inicialmente aprovado e também para buscar a melhor estrutura de preço de venda e forma de pagamento para os compradores finais. De forma a melhorar o binômio preço de venda e prazo de pagamento, mantemos um estreito contato com instituições financeiras de primeira linha. Acreditamos que esse relacionamento possa constituir-se em uma vantagem competitiva à medida que o mercado de crédito imobiliário e securitização se desenvolva.

Para comercialização das nossas Unidades, utilizamos empresas de mercado, sendo que, no caso da Goldfarb, seus produtos são comercializados exclusivamente pela Subsidiária Avance. Como política geral, mantemos um estreito relacionamento com as principais corretoras de imóveis em seus respectivos mercados de atuação, onde nosso objetivo é monitorar as vendas e obter informações da dinâmica do mercado e suas tendências.



---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **11.02 - PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO**

Os esforços de venda se iniciam em paralelo ao processo de lançamento do empreendimento imobiliário. Normalmente, temos um *stand* de vendas no local onde será construído o empreendimento imobiliário, que inclui um apartamento modelo, material gráfico ilustrativo com as perspectivas das áreas, e uma grande maquete do empreendimento imobiliário. Divulgamos nossos empreendimentos imobiliários através de jornais, mala direta e distribuição de folhetos na vizinhança do empreendimento imobiliário, assim como por meio de centros de *telemarketing* e páginas na *Internet*.

#### *Construção*

Salvo nas obras realizadas pela Goldfarb, construtora na qual temos participação direta, a construção dos nossos empreendimentos imobiliários é realizada sempre por construtoras subsidiárias de nossos Parceiros em Co-Incorporação ou Investimentos de *Portfolio* ou ainda, quando julgamos mais eficiente, por terceiros. Nesse sentido, celebramos para cada empreendimento imobiliário um contrato de construção, no qual estipulamos o custo máximo, prazo para entrega da obra, níveis de qualidade e outros compromissos da construtora.

Mensalmente, realizamos reuniões técnicas com a gerenciadora de obras onde diversos aspectos das obras são discutidos, sendo que os principais pontos de discussão são referentes à qualidade do serviço da construtora, ao prazo e ao controle de orçamento. Caso julgemos necessário, solicitamos também a presença do engenheiro da construtora responsável.

#### *Investimentos conforme o modelo de Private Equity*

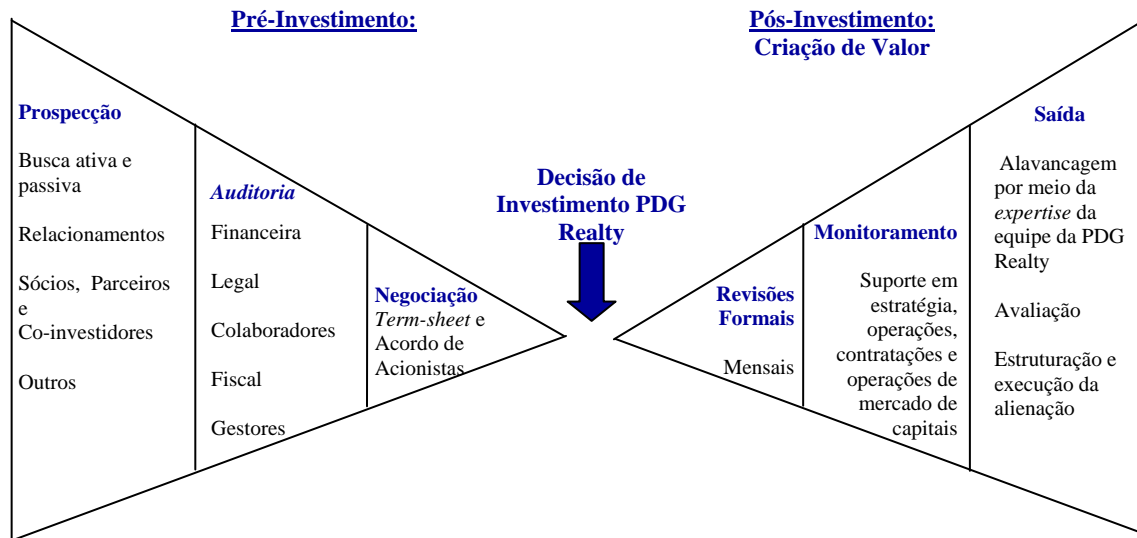
Buscamos oportunidades de alto retorno por meio dos Investimentos de *Portfolio*, desenvolvendo Parcerias com empresas com grande participação em diversos segmentos do setor imobiliário e/ou com elevado potencial de crescimento. Eventualmente, adquirimos participação relevante diretamente no capital de nossos Parceiros.

Com este objetivo, a Companhia desenvolve, na maioria dos casos, relacionamentos com empresas do setor imobiliário de modo gradual, com o objetivo de mitigar os eventuais riscos decorrentes das Parcerias. Na fase inicial, geralmente desenvolvemos um empreendimento imobiliário em conjunto, mediante a constituição de uma SPE. Se a experiência e condições de mercado forem positivas, o passo seguinte pode consistir na formação de sociedade voltada para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários futuros, com objetivo de longo prazo, mediante o desenvolvimento e implementação de estratégias conjuntas de investimento. Alternativamente, em função das circunstâncias do mercado e do relacionamento com o Parceiro, a Companhia pode ainda optar por adquirir participação societária no próprio Parceiro.

As etapas do nosso processo de investimento em *Private Equity* estão resumidas no diagrama abaixo:

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

## 11.02 - PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO



Na etapa de prospecção, buscamos ativamente novas oportunidades que possam completar nossa estratégia de investimento.

Após a identificação da oportunidade e constatação de sua viabilidade financeira, partimos para uma auditoria completa da sociedade na qual pretendemos investir, passando, dentre outros, pelos aspectos financeiros, legais e, principalmente, da equipe de gestão. Paralelamente, iniciamos a negociação das condições do investimento e seus respectivos acordos.

Tendo realizado a auditoria e a negociação das condições com sucesso, obtemos a aprovação final para realização do investimento analisado.

Mantemos um monitoramento ativo das empresas investidas, nas quais buscamos focar no desenvolvimento de estratégias e execução de planos de crescimento para as mesmas. Nesses investimentos, mantemos contato permanente e participamos de todas as decisões estratégicas de investimento visando à criação de valor da empresa.

Nos encontros periódicos, implementamos um rígido processo de organização da empresa, onde buscamos conectar e organizar todas as áreas da empresa investida com o objetivo de tornar as operações mais eficientes.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 11.02 - PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO

---

### Controle de Riscos

Um dos pilares da filosofia da Companhia é a diversificação dos investimentos imobiliários em uma variedade de setores, localidades geográficas e tipos de empreendimentos imobiliários. Para tanto, a Companhia conta com uma equipe bastante experiente em investimentos sob os modelos de *Private Equity* e *venture capital* que monitora ativamente os investimentos realizados com vistas ao cumprimento de metas de longo prazo, levando em consideração, para tanto, as restrições de liquidez e menor grau de exposição a risco.

Face à realização de negócios em larga escala, os nossos sistemas de controle de riscos visam à administração eficiente do nosso fluxo de caixa consolidado e compreendem (i) gerenciamento de obras, terceirizado a empresas especializadas, (ii) auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas de auditoria do país, e (iii) gerenciamento de documentação e riscos jurídicos.

O nosso sistema de controle de riscos tem por enfoque principal (i) previamente ao investimento em cada novo empreendimento imobiliário, a análise detalhada e minuciosa do terreno, das condições de aquisição e da viabilidade financeira, e, (ii) após o início das atividades, o acompanhamento constante de exposição financeira das Subsidiárias, especialmente do caixa consolidado, garantindo, assim, a execução eficiente do plano de negócios de cada empreendimento imobiliário.

### Principais Insumos e Relacionamento com Fornecedores

Adquirimos uma gama diversificada de insumos para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, dentre os quais destacamos o terreno adquirido como o insumo com maior impacto nos custos totais de construção. No período compreendido entre 2003 e 2006, o custo do terreno representou, em média, 15% do VGV Lançado.

Alguns de nossos insumos são commodities com preços determinados no mercado internacional. Desta forma, flutuações no câmbio podem afetar os preços destas mercadorias, tais como aço, cimento, e outros.

A fim de mitigar o impacto de uma eventual variação nos preços dos insumos de construção sobre a viabilidade da obra, costumamos celebrar, para o desenvolvimento dos nossos empreendimentos imobiliários, contratos com as construtoras terceirizadas com custo pré-determinado, impossibilitando o repasse de eventual aumento acima da inflação de preços dos insumos ao longo da execução da obra, evitando reflexos negativos no nosso fluxo de caixa projetado.

Ainda com o objetivo de reduzir a nossa exposição à volatilidade de preços dos nossos insumos e gerar ganho de eficiência, contamos também com o auxílio de gerenciadoras de obras para análise e pesquisa de preços de insumos e supervisão da qualidade destes, no âmbito da política de controle de riscos e gerenciamento dos empreendimentos imobiliários de que trata o item “Controle de Riscos” desta seção.

Em relação aos nossos fornecedores, sua contratação e monitoramento é realizada por gerenciadoras de obra, conforme o empreendimento imobiliário por nós concebido, desenvolvido e aprovado.

Conforme prática corrente do mercado, não costumamos celebrar acordos que criam a obrigação de exclusividade para a Companhia, a fim de manter nossa liberdade de contratar o fornecedor mais adequado para cada empreendimento, com base nos preços, qualidade, termos e condições de entrega dos produtos.

Como regra geral, mantemos com nossos fornecedores relacionamentos de longo prazo. Em 30 de junho de 2007 não possuíamos litígios pendentes com quaisquer fornecedores.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## 11.02 - PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO

---

De forma global, os nossos 5 maiores fornecedores, em termos de volume, são Cofix Moldes e Escoramentos Metálicos Ltda. (moldes e escoramentos metálicos), Gerdau AçoMinas S.A. (aço), Belgo Siderurgia S.A. (aço); Lafarge Brasil S.A. (concreto) e Hydro Alumínio ACRO S.A. (alumínio).

Em consequência do nosso modelo de negócios de companhia de investimentos, temos acesso a informações sobre as condições de aquisição de insumos e contratação de serviços de nossas Subsidiárias. Isso nos permite ganhar capacidade negocial para a realização de novas contratações, alcançando significativas economias nas nossas compras e contratações.

### Relacionamento com Clientes

De forma geral, tomamos as seguintes medidas para atender nossos clientes visando à satisfação e fidelização, agregando valor ao negócio: (i) realização de vistorias prévias à entrega das Unidades, visando à pronta solução de quaisquer eventuais problemas de construção ainda pendentes e (ii) contato regular com o cliente pelas equipes de nossos Parceiros e/ou Subsidiárias previamente à entrega das Unidades, incluindo desde a entrega de um relatório mensal sobre o desenvolvimento da construção até a realização de visitas monitoradas ao local da construção.

### Canais de Comercialização e Marketing

Concentramos nossos esforços de venda na fase de pré-lançamento dos empreendimentos imobiliários e nos estágios iniciais da construção.

Os canais de comercialização utilizados variam de acordo com a renda do cliente ao qual o empreendimento imobiliário é destinado, porém, em termos gerais, montamos um *stand* de vendas no local onde será construído o empreendimento imobiliário ou em suas proximidades, o qual geralmente inclui um apartamento modelo, com acabamento nos interiores, móveis e utensílios.

Como prática geral de mercado, os corretores terceirizados contratados costumam ter exclusividade na comercialização das Unidades durante a fase de lançamento do empreendimento imobiliário. Após esta fase inicial, não mantemos qualquer contrato de exclusividade com os corretores terceirizados.

No que tange especificamente à comercialização dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Goldfarb, esta é realizada por meio da Avance, corretora imobiliária integrante do mesmo grupo, que promove a venda exclusivamente dos produtos da Goldfarb, contando com corretores qualificados e voltados para o atendimento das Classes Média e Média-Baixa.

O quadro abaixo apresenta o percentual médio histórico de Unidades vendidas pelas Subsidiárias em cada um dos estágios dos empreendimentos imobiliários a partir do lançamento:

Histórico de Vendas desde 2003				
0 a 6 meses	6 a 12 meses	12 a 24 meses	Após 24 meses	Unidades à venda
74,0%	7,0%	4,0%	3,0%	12,0%

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

### 11.03 - POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO

---

#### Concorrência

Atuamos no mercado imobiliário brasileiro, um mercado extremamente pulverizado, do qual nenhum de seus participantes detém individualmente participação expressiva. A competição intensificou-se nos últimos anos tendo em vista o aumento da liquidez das incorporadoras que realizaram captações no mercado de capitais para financiar suas atividades

Nosso mercado de atuação, o mercado imobiliário brasileiro, é marcado por grande competição. Trata-se, sobretudo, de mercado extremamente pulverizado, sendo que nenhum participante detém individualmente participação expressiva do mercado nacional. De forma geral, a concorrência é mais intensa na região metropolitana de São Paulo, onde focamos a maior parte de nossas atividades.

Os principais fatores de diferenciação frente aos consumidores incluem localização, preço, disponibilidade e condições de financiamento, padrão de acabamento das Unidades, qualidade dos materiais utilizados na obra, reputação da construtora e da incorporadora e histórico de cumprimento dos prazos das obras.

Nossos Parceiros são altamente reconhecidos e considerados relevantes em seus mercados de atuação. A título exemplificativo, (i) a Goldfarb é a quinta maior construtora do Estado de São Paulo em termos de área construída, de acordo com o ranking da Embraesp (2005); (ii) a marca Lindenberg, explorada pela Lindencorp, é reconhecida pelo mercado de alta renda de São Paulo; e (iii) a CHL é uma das líderes em lançamentos na cidade do Rio de Janeiro.

Espera-se que a concorrência nos nossos mercados de atuação se torne ainda mais acirrada, principalmente nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, tendo em vista a recente capitalização dos nossos principais concorrentes via captação de recursos no mercado de capitais e a expectativa de entrada de empresas estrangeiras, associadas a empresas locais, no mercado imobiliário brasileiro.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 12.01 - PRINCIPAIS PATENTES, MARCAS COMERCIAIS E FRANQUIAS

---

### Marcas, Patentes e Nomes de Domínio

A Companhia é titular de dois pedidos de registro da marca “PDG Realty” depositados junto ao INPI, os quais ainda se encontram em análise perante o referido órgão, sendo que até 30 de setembro de 2007, o INPI não havia proferido decisão final quanto ao registro da referida marca.

Nessa mesma data, a Companhia é, ainda, titular de 4 nomes de domínio, sendo o mais relevante “www.pdgrealty.com.br”.

Adicionalmente, nossa subsidiária Goldfarb é titular de registro e de pedido de registro da marca Goldfarb, considerada importante para o desenvolvimento de suas atividades. Já nossa subsidiária Lindencorp é titular de pedidos de registro para a marca Lindencorp, cuja transferência foi recentemente realizada, porém ainda não foi averbada pelo INPI.

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1- ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE					3 - ENDEREÇO					
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL M²)	7 - ÁREA CONSTRUIDA (MIL M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO		
14 - OBSERVAÇÃO											

01	Sede				Praia de Botafogo,n° 501, bl 1 salão 201					
Rio de Janeiro	RJ	0,467	0,467	5	SIM	NÃO	SIM	01/02/2007	31/01/2012	

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

### **ANÁLISE E DISCUSSÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO OPERACIONAL**

A discussão a seguir toma por base e deverá ser lida em conjunto: (i) com nossas demonstrações financeiras consolidadas e as demonstrações financeiras consolidadas “pro-forma” e respectivas notas explicativas incluídas na “Parte IV – Demonstrações Financeiras” deste Prospecto; e (ii) com as Seções “Apresentação das Informações Financeiras”, “Sumário das Informações Financeiras e Operacionais”, “Informações Financeiras Selecionadas” e as demais informações financeiras que constam de outras Seções deste Prospecto.

Todas as informações financeiras incluídas neste Prospecto, inclusive nessa Seção, foram extraídas das nossas demonstrações financeiras consolidadas e as demonstrações financeiras consolidadas “pro-forma”, conforme o caso, elaboradas de acordo com o BR GAAP, descritas na Seção “Apresentação das Informações Financeiras” e incluídas na “Parte IV – Demonstrações Financeiras” deste Prospecto.

Esta Seção contém discussões sobre estimativas futuras que envolvem riscos e incertezas. Nossos resultados reais podem diferir significativamente daqueles discutidos nas declarações sobre estimativas futuras como resultado de diversos fatores, incluindo, mas não se limitando àqueles informados nas Seções “Considerações sobre estimativas e Declarações Acerca do Futuro” e “Fatores de Risco” deste Prospecto.

#### **Visão Geral**

A PDG Realty é uma companhia de investimentos com foco no mercado imobiliário. Somos uma das maiores empresas do setor de incorporação residencial no Brasil em termos de Unidades e VGV Lançado, tendo participado, no primeiro semestre de 2007, do lançamento de 35 projetos, os quais correspondem a R\$ 866,4 milhões em VGV Lançado, sendo R\$374,8 milhões referentes a VGV Lançado PDG Realty. Somos a 5º maior incorporadora em valor de mercado na BOVESPA na data deste Prospecto e, baseado em dados públicos de companhias abertas do setor, estamos entre as 3 maiores incorporadoras em número de lançamentos no primeiro semestre de 2007. Desde 1º de janeiro de 2003 até 30 de junho de 2007, participamos do lançamento de 80 empreendimentos imobiliários, totalizando R\$2,6 bilhões de VGV Lançado, dos quais R\$1.112,4 milhões correspondem a VGV Lançado PDG Realty.



02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

Abaixo, encontram-se as nossas principais informações financeiras e operacionais, consolidadas para os períodos indicados:

Informações Financeiras e Operacionais	Períodos encerrados em 30 de junho (revisadas)		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
	2007	2006	2006	2005	2004
<b>Receita Líquida - R\$mil</b>	192.169	84.945	198.364	82.643	12.810
<b>EBITDA <sup>(1)</sup> - R\$mil</b>	56.505	21.550	53.071	24.512	3.690
<b>Margem EBITDA <sup>(2)</sup></b>	29,40%	25,40%	26,80%	29,70%	28,80%
<b>Lucro Líquido - R\$mil</b>	26.044	18.978	42.847	20.827	3.772
<b>Patrimônio Líquido - R\$mil</b>	721.883	141.401	256.972	75.779	16.291
<b>Endividamento - R\$mil</b>					
<i>Circulante</i>	124.589	46.730	60.341	11.713	-
<i>Não Circulante</i>	52.477	26.661	52.414	-	-
<b>Contas a receber de clientes, líquidas - R\$mil <sup>(3)</sup></b>					
<i>Circulante</i>	199.699	62.088	110.052	26.750	808
<i>Não Circulante</i>	127.389	38.110	50.552	24.210	9.332
<b>Estoque de terrenos (VGV) - R\$mil <sup>(7)</sup></b>	3.300.000	993	1.700	443	230
<b>Obrigação por Aquisição de Imóveis - R\$mil</b>					
<i>Circulante</i>	86.260	40.160	38.011	5.199	1.254
<i>Não Circulante</i>	57.729	11.405	37.384	13.860	7.908
<b>VGV dos imóveis entregues - R\$mil <sup>(7)</sup></b>	74.400	42.400	58.000	36.500	0
<b>Empreendimentos Lançados <sup>(7)</sup></b>	35	6	28	9	5
<b>Número de Unidades Lançadas <sup>(4) (5) (7)</sup></b>	4.202	1.437	3.994	2.089	824
<b>VGV Lançado <sup>(4) (5) (7)</sup> - R\$mil</b>	866.413	218.110	761.715	592.207	251.000
<b>VGV lançado PDG Realty <sup>(5) (7)</sup> - R\$mil</b>	374.750	82.379	301.355	274.694	122.150
<b>Vendas Contratadas - R\$mil <sup>(4) (7)</sup></b>	752.205	214.558	563.881	369.682	162.976
<b>Vendas Contratadas PDG Realty - R\$mil</b>	302.310	188.904	223.087	171.476	79.313
<b>Número de Unidades Vendidas <sup>(4) (5) (7)</sup></b>	3.466	738	3.116	1.304	535
<b>Área Privativa Lançada TOTAL (m<sup>2</sup>) <sup>(4) (5) (6) (7)</sup></b>	242.450	85.429	251.790	184.956	98.090
<b>Área Média (m<sup>2</sup>) <sup>(6) (7)</sup></b>	77	59	66	89	119
<b>Preço Médio de Venda (R\$/m<sup>2</sup>) <sup>(6) (7)</sup></b>	3.258	2.553	2.869	3.202	2.559

<sup>(1)</sup> O EBITDA é utilizado como uma medida de desempenho pela nossa administração. Nosso EBITDA foi calculado de acordo com o Ofício Circular CVM 1/2005, que determina que o EBITDA pode ser definido como lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais, conforme demonstrado na Seção "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional". O EBITDA não é uma medida adotada de acordo com o BR GAAP, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez. Considerando que o EBITDA não possui significado padronizado, a nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

<sup>(2)</sup> EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

<sup>(3)</sup> Refere-se a financiamentos concedidos a clientes para a aquisição de unidades imobiliárias, cuja inadimplência gira em torno de 3%, historicamente.

<sup>(4)</sup> Incluindo a participação de sócios nas Subsidiárias controladas em conjunto.

<sup>(5)</sup> Desprezadas as Unidades objeto de permuta.

<sup>(6)</sup> Para o cálculo da área privativa lançada total, área média e preço médio, são excluídos os loteamentos. Este procedimento é adotado para evitar distorções.

<sup>(7)</sup> Dados operacionais da Companhia, não refletidos diretamente nas demonstrações financeiras auditadas.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

---

### Discussão Sobre as Práticas Contábeis Relevantes

As nossas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com o BR GAAP. Na elaboração das nossas demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para registrar certos ativos, passivos e outras operações. As nossas demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas relacionadas a custos orçados dos empreendimentos imobiliários, à definição da vida útil de bens e equipamentos, às provisões necessárias para passivos contingentes e ao cálculo de provisões para impostos e outros valores. As práticas contábeis relevantes e estimativas relativas à apropriação da receita e custos, à contabilização em estoque de imóveis para venda e à contabilização do imposto de renda e contribuição social, e outros valores, são definidas como aquelas que refletem opiniões e incertezas significativas e têm o potencial de acarretar resultados significativamente diferentes quando adotadas diferentes premissas e condições. Para discussão destas e das demais práticas contábeis, veja a Nota Explicativa nº 3 das nossas demonstrações financeiras consolidadas.

#### *Apropriação de Receitas e Custos.*

As sociedades do setor imobiliário, como é o nosso caso, apropriam a receita relativa à atividade de incorporação ao longo do período de construção do empreendimento imobiliário, à medida da evolução do custo incorrido, e não no momento da assinatura dos contratos de venda das Unidades do empreendimento imobiliário, de acordo com a Resolução CFC 963/03. A maior parte das nossas vendas é realizada a prazo, com o recebimento do valor da venda em parcelas. Em geral, recebemos o valor (ou parte do valor, no caso de vendas a prazo) dos contratos de venda antes da apropriação da receita. A receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

Com relação às atividades de incorporação, têm-se as seguintes regras quanto à apropriação da receita nas vendas a prazo aplicadas aos nossos negócios:

- deve-se calcular o percentual dos custos incorridos com as Unidades vendidas até a data de apuração da receita, em relação aos custos totais previstos até a conclusão da obra;
- para a apuração da receita a ser apropriada no período, o percentual calculado acima deve ser aplicado ao valor total proveniente das Unidades vendidas, ajustado de acordo com as condições contratuais (atualização monetária pelo INCC);
- os recebimentos referentes à venda de Unidades que sejam superiores ao valor da receita de vendas a ser apropriada no período em questão, calculado conforme mencionado acima, devem ser registrados no passivo circulante ou exigível a longo prazo, como adiantamento de clientes;
- o valor da receita de vendas que seja superior ao valor recebido deve ser registrado em uma conta apropriada do ativo circulante ou realizável a longo prazo;
- o mesmo critério é aplicado às receitas com juros referentes à venda a prazo de Unidades; e
- dentre as despesas com vendas, as despesas com a montagem dos plantões de venda (*stands* de venda), a decoração do apartamento modelo e as comissões são apropriadas de acordo com a realização das receitas, enquanto as demais despesas com vendas são apropriadas diretamente ao resultado pelo regime de competência.

A apropriação de receitas é feita com base em uma estimativa de custos. Nós revisamos tais estimativas trimestralmente e mudanças nos custos estimados podem gerar ajustes em nossa apropriação de receitas e custos incorridos.

#### *Contabilização em Estoque de Imóveis para Venda.*

Os imóveis para venda constituem ativo circulante registrado pelo custo de aquisição e construção, que não ultrapassa o valor líquido realizável. Os imóveis comerciais, mesmo gerando receita de aluguel, constituem

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

ativos realizáveis a longo prazo, sendo registrados nos nossos estoques, pois o objetivo principal é comercializá-los quando possível.

##### *Imposto de Renda e Contribuição Social.*

O imposto de renda e a contribuição social diferidos referem-se aos efeitos fiscais relacionados (i) a diferenças a tributar decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias tributados pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, (ii) a créditos e obrigações tributárias não dedutíveis ou tributáveis temporariamente na determinação do lucro tributável, por exemplo, provisão para contingências, ágio ou deságio em investimentos, ganho na desapropriação, etc., e (iii) a prejuízos fiscais e base de cálculo negativa de contribuição social cuja realização ou recuperação ocorrerá no futuro.

##### **Cenário Macroeconômico Brasileiro**

No ano de 2004, a economia brasileira mostrou importantes melhorias em seus principais indicadores. De acordo com a nova metodologia de cálculo, o PIB cresceu em 5,7%, a taxa média de desemprego caiu de 10,9% para 9,6% nas principais regiões metropolitanas do país, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. O Brasil registrou um superávit primário nas contas públicas (antes do pagamento de suas dívidas) de 4,2%. Durante 2004, o Brasil teve um superávit comercial de US\$34 bilhões, até então o seu mais alto superávit comercial de todos os tempos. A inflação, conforme medida pelo IPCA foi de 7,6% em 2004 e de 5,7% em 2005, acima da meta estabelecida pelo BACEN de 5,1%.

Em 2004, o Real se valorizou em 8,1%, em comparação ao Dólar norte-americano, e em 2005 11,8%. Em 31 de dezembro de 2005, a taxa de câmbio foi de R\$2,34 por US\$1,00. O aumento das atividades econômicas causou alguma preocupação em relação à inflação, o que resultou na manutenção da taxa de juros em níveis elevados pelo governo. Entretanto, em setembro de 2005 o COPOM deu início a sucessivas reduções na taxa de juros, com a taxa SELIC. Em decorrência deste processo de flexibilização da política monetária, a taxa SELIC fechou o ano de 2005 em 18%. Conforme informado pelo IBGE, o PIB de 2005 teve um crescimento real de 2,9%.

Em 2005, o Brasil teve um superávit comercial de US\$44,8 bilhões, seu mais alto superávit comercial de todos os tempos. A taxa média de desemprego de 11,5%, compreendida no período de janeiro a dezembro de 2004, caiu para 9,8% no mesmo período de janeiro a dezembro de 2005, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. A manutenção da taxa de juros em patamares ainda elevados resultou em um menor ritmo de crescimento da atividade econômica.

Em 2006, o BACEN manteve o processo de redução da taxa SELIC, que atingiu 13,25% em 31 de dezembro de 2006. Neste ano, a economia brasileira registrou uma série de resultados favoráveis, como queda na taxa de inflação e manutenção dos saldos comerciais elevados, tendo como consequência o crescimento do crédito. Nesse período, a inflação medida pelo IPCA foi de 3,14% e o PIB brasileiro apresentou crescimento de 3,7%. O real valorizou-se frente o dólar norte-americano em 8,66%, atingindo R\$2,14/US\$1,00 em 31 de dezembro de 2006.

Com a queda da taxa de juros ao longo do último ano, observamos um aumento significativo na oferta de crédito, o que originou um maior volume de empréstimos junto a instituições financeiras, proporcionando um aumento de investimento, principalmente nos setores de construção civil e industrial.

No primeiro trimestre de 2007 a economia brasileira manteve o mesmo ritmo de crescimento dos últimos dois trimestres de 2006; a exemplo do ano anterior, este crescimento tem como principais fatores a manutenção do volume de crédito e a queda da taxa Selic, o que aponta para uma expectativa de crescimento sustentado da economia para este ano. Nos seis primeiros meses de 2007, o BACEN manteve o processo de redução da taxa SELIC, que atingiu 12,00% em 30 de junho de 2007. Neste trimestre, a economia brasileira continuou a

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

registrar uma série de resultados favoráveis, como queda na taxa de inflação, manutenção dos saldos comerciais elevados, tendo como consequência o crescimento do crédito. Nesse período, a inflação medida pelo IPCA foi de 1,26%. O real desvalorizou-se frente o dólar norte-americano em 9,81%, atingindo R\$1,93/US\$1,00 em 30 de junho de 2007.

A tabela a seguir apresenta os indicadores econômicos acima mencionados:

Indicadores Econômicos	2004	2005	2006	1º Semestre de 2007
PIB (%)	5,70%	2,90%	3,70%	4,09%*
Inflação (IPCA)	7,60%	5,69%	3,14%	2,1%
Inflação (IGP-M)	12,40%	1,20%	3,83%	1,5%
Taxa TJLP	9,80%	9,80%	6,85%	6,5%
Taxa Selic final do período	17,75%	18,00%	13,25%	12,00%
Taxa de Câmbio final do período (R\$ /US\$)	2,65	2,34	2,14	1,93
Variação Cambial (R\$ /US\$)	(8,13)%	(11,82)%	(8,66%)	(9,81%)

\* - Estimado

Fontes: IBGE, FGV, BACEN e BLOOMBERG

#### Efeito sobre o Setor Imobiliário e sobre os Nossos Resultados

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do País. A demanda por novas Unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazo e programas de financiamento imobiliário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor escala, mudanças em impostos prediais, custos de energia, despesas condominiais e regulamentação de imposto de renda. O lançamento de novas Unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de Unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, restrições na legislação ambiental, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas e disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas, que podem afetar a capacidade dos compradores de obter financiamentos, ou a própria falta de disponibilidade de financiamentos, podem reduzir a demanda por novas residências, afetando assim nossas vendas. Também em períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores compram um número menor de Unidades, o que afeta nossos resultados operacionais.

A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a nossa situação financeira e resultados operacionais. Quase todas as nossas despesas operacionais são denominadas em Reais, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Nossos resultados operacionais também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais. Embora quase todas as nossas receitas sejam denominadas em Reais, alguns de nossos insumos, tais como cimento e aço, são commodities com preços determinados no mercado internacional. Desta forma, flutuações no câmbio podem afetar os preços destas mercadorias. Além disso, desvalorizações do Real em relação ao Dólar norte-americano podem vir a criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e desencadear aumentos das taxas de juros. Por outro lado, valorizações do Real podem conter a alta da inflação, o que pode resultar em uma diminuição das taxas de juros, causando eventual aquecimento do setor imobiliário.

#### Lançamentos

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

#### 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

A tabela a seguir apresenta informações detalhadas sobre o total dos nossos lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais nos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e 2006 e nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004:

Informações Financeiras e Operacionais	Períodos encerrados em 30 de junho de		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
	2007	2006	2006	2005	2004
<b>Receita Líquida - R\$mil</b>	192.169	84.945	198.364	82.643	12.810
<b>EBITDA <sup>(1)</sup> - R\$mil</b>	56.505	21.550	53.071	24.512	3.690
<b>Margem EBITDA <sup>(2)</sup></b>	29,4%	25,4%	26,8%	29,7%	28,8%
<b>Empreendimentos Lançados</b>	35	6	28	9	5
<b>Número de Unidades Lançadas <sup>(3)(4)</sup></b>	4.202	1.437	3.994	2.089	824
<b>VGV Lançado <sup>(3)(4)</sup> - R\$mil</b>	866.413	218.110	761.715	592.207	251.000
<b>VGV lançado PDG Realty <sup>(4)</sup> - R\$mil</b>	374.750	82.379	301.355	274.694	122.150
<b>Vendas Contratadas - R\$mil <sup>(3)</sup></b>	752.205	214.558	563.881	444.467	162.976
<b>Número de Unidades Vendidas <sup>(3)(4)</sup></b>	3.466	738	3.116	1.304	535
<b>Área Privativa Lançada TOTAL (m2) <sup>(3)(4)(5)</sup></b>	242.450	85.429	251.790	184.956	98.090
<b>Área Média (m2) <sup>(5)</sup></b>	77	59	66	89	119
<b>Preço Médio de Venda (R\$/m<sup>2</sup>) <sup>(5)</sup></b>	3.258	2.553	2.869	3.202	2.559

<sup>(1)</sup> O EBITDA é utilizado como uma medida de desempenho pela nossa administração. Nosso EBITDA foi calculado de acordo com o Ofício Circular CVM 1/2005, que determina que o EBITDA pode ser definido como lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais, conforme demonstrado na Seção "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional". O EBITDA não é uma medida adotada de acordo com o BR GAAP, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez. Considerando que o EBITDA não possui significado padronizado, a nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

<sup>(2)</sup> EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

<sup>(3)</sup> Incluindo a participação de sócios nas Subsidiárias controladas em conjunto.

<sup>(4)</sup> Desprezadas as Unidades objeto de permuta.

<sup>(5)</sup> Para o cálculo da área privativa lançada total, área média e preço médio, são excluídos os loteamentos. Este procedimento é adotado para evitar distorções.

Nos primeiros seis meses de 2007, participamos do lançamento de 35 projetos, totalizando um VGV de R\$ 866,4 milhões, sendo que deste valor, R\$ 374,8 milhões correspondem a VGV Lançado PDG Realty.

Dentre os 35 projetos lançados, 32 foram lançados através dos nossos Investimentos de *Portfolio*. Entendemos que a capacidade de realizar projetos através de diferenciados veículos, notadamente através de Co-incorporação e Investimentos de *Portfolio*, é uma das principais vantagens competitivas do nosso modelo de negócios.

Adicionalmente, constatamos um elevado crescimento quando comparamos os dados do 1º semestre de 2007 com os valores do mesmo período de 2006, durante o qual havíamos lançado 6 projetos, totalizando um VGV de aproximadamente R\$ 218,1 milhões (R\$ 82,4 milhões correspondentes a VGV Lançado PDG Realty).

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

No primeiro semestre de 2007, a Companhia participou do lançamento de 35 projetos totalizando 4.202 unidades. O VGV total foi de R\$ 866,4 milhões, sendo que deste valor, R\$ 374,8 milhões correspondem a VGV Lançado PDG Realty.

Dentre os projetos lançados nos seis primeiros meses de 2007, destacamos o lançamento de 21 projetos através da Goldfarb e o lançamento do CCS Shopping Valinhos. Este último foi construído em um terreno de 14.000m<sup>2</sup> no bairro do Paiquerê, região nobre de Valinhos, e marca a nossa entrada no segmento voltado para a locação comercial. A operação contará com um supermercado, desenvolvido no modelo built-to-suit, e mais de 30 lojas comerciais.

Durante o ano de 2006, lançamos 28 empreendimentos imobiliários, totalizando 3.994 Unidades lançadas. Estes lançamentos representaram um VGV Lançado de R\$ 761,7 milhões e um VGV Lançado PDG Realty de R\$ 301,4 milhões.

Destacamos, em 2006, o sucesso do lançamento de um empreendimento imobiliário no Rio de Janeiro em Parceria com a RJZ/Cyrela: o Barra Family Resort, voltado para a Classe Média, com todas as Unidades (427 Unidades) vendidas em menos de uma semana. Nossa participação neste empreendimento imobiliário é de 50,0%. Outro lançamento de sucesso em 2006 foi o Spazio Felicità, realizado em co-incorporação com a Goldfarb, cujas vendas atingiram 310 Unidades de um total de 400 Unidades em 6 (seis) meses após o lançamento.

O ano de 2005 foi marcado pelo acentuado crescimento de nossas atividades. Participamos de dois lançamentos de grande sucesso no Rio de Janeiro: (i) Quartier Carioca, um empreendimento imobiliário com apartamentos de 2 e 3 dormitórios voltado para a Classe Média no qual detemos participação de 40,0% e onde 86,0% das 423 Unidades incluídas na primeira fase foram vendidas no lançamento, de forma que a comercialização da sua segunda fase iniciou-se na mesma data, totalizando então 880 Unidades lançadas; e (ii) Lanai, um empreendimento imobiliário com apartamentos de 2 dormitórios voltado para a Classe Média-Alta no qual detemos 25,0% e onde 90,0% das 97 Unidades foram vendidas em menos de 6 meses.

Ainda no ano de 2005, destacamos em São Paulo (i) Lindenberg Tutóia, empreendimento em co-incorporação com a Lindencorp, no qual atingimos 65% das Unidades vendidas em 6 meses após o lançamento; (ii) Giardino, em co-incorporação com a Rossi, cujas vendas atingiram 113 Unidades em 6 meses após o lançamento, de um VGV Total de R\$90milhões; (iii) Villagio Splendore, voltado para classe média-baixa, cujas vendas superaram 90% das Unidades em 12 meses após o lançamento.

Em 2004 lançamos em São Paulo o Residencial Club Tuiuti, empreendimento imobiliário com apartamentos de 3 e 4 dormitórios voltado para a Classe Média, do qual 93,0% das 624 Unidades foram vendidas nos seis primeiros meses. Nossa participação neste empreendimento imobiliário é de 40,0%.

#### Receita Bruta Operacional

Nossas receitas decorrem principalmente da incorporação e venda de Unidades dos nossos empreendimentos imobiliários residenciais. Além disso, a partir do início do ano de 2006, auferimos uma parcela menor da nossa receita com a locação de imóveis, registrada na rubrica "Outras Receitas Operacionais".

A tabela abaixo apresenta a composição da nossa receita bruta nos períodos indicados:

R\$ mil	Períodos encerrados em 30 de junho de (Revisadas)			Exercícios encerrados em 31 de dezembro de	
	2007	2006	2006	2005	2004
Receita bruta operacional					
Vendas imobiliárias	193.764	89.524	203.832	85.061	13.016
Outras receitas operacionais	4.125	831	1.455	-	-
(-) Impostos sobre vendas	(5.720)	(5.410)	(6.923)	(2.418)	(206)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>192.169</b>	<b>84.945</b>	<b>198.364</b>	<b>82.643</b>	<b>12.810</b>

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

Número de unidades vendidas	3.466	738	3.116	1.304	535
-----------------------------	-------	-----	-------	-------	-----

Apropriamos contabilmente a receita de incorporação e venda de Unidades proporcionalmente ao desenvolvimento da construção do empreendimento, e registramos tal receita como receita com venda de empreendimento imobiliário. Mesmo que já tenhamos comercializado totalmente o empreendimento imobiliário, a receita de incorporação e venda de Unidades é registrada no futuro. As “outras receitas operacionais” referem-se a receitas de aluguel de imóveis comerciais que são apropriadas às demonstrações de resultado de acordo com o regime de competência.

As deduções da receita bruta são impostos sobre vendas, PIS e COFINS, sendo sua base de cálculo o valor efetivamente recebido resultante dos contratos vigentes.

**Custo das Unidades Vendidas**

Os nossos custos são compostos pelos custos de incorporação imobiliária das Unidades vendidas, que compreendem os custos relativos aos terrenos e aos custos de construção (que incluem projeto, fundação, estrutura e acabamento, assim como os custos relativos a uma ampla variedade de matérias-primas e mão-de-obra própria e terceirizada) e custos de administração da obra.

A tabela abaixo apresenta nossos custos de incorporação imobiliária, como percentual do VGV Lançado:

	Períodos encerrados em 30 de junho de		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
	2007	2006	2006	2005	2004
Terreno <sup>(1)</sup>	17%	14%	17%	17%	10%
Custos de Construção	46%	48%	41%	43%	48%
Total	63%	62%	58%	60%	58%

<sup>(1)</sup> Desprezados os terrenos adquiridos por permuta.

Um dos principais custos de incorporação imobiliária é o custo de aquisição do terreno. Durante o período compreendido entre 2004 e junho de 2007, o preço que pagamos pela aquisição de terrenos representou em média aproximadamente 15% do VGV Lançado. No entanto, tal participação é bastante variável em função da localização e segmento de renda do público alvo do empreendimento imobiliário a ser lançado. Além disso, nos terrenos adquiridos através de permuta, financeira ou física por Unidades, esta relação fica ainda mais distorcida, em decorrência da metodologia contábil aplicada a estes casos, que gera as seguintes alterações: (i) o VGV Lançado é reduzido proporcionalmente ao valor da permuta; (ii) o custo de aquisição do terreno é considerado como zero; e, (iii) o custo da construção é aumentado proporcionalmente ao valor da permuta.

Historicamente, nossas obras são iniciadas 6 meses após o lançamento do empreendimento imobiliário. Durante o período compreendido entre 2004 e junho de 2007, o prazo médio das nossas obras foi de 24 meses. Se considerarmos a distribuição dos nossos custos totais (construção e terreno), veremos que a maior parte dos nossos custos decorrentes de construção e terreno ocorrem entre o 1º e o 18º mês da obra, com base na evolução financeira de cada uma delas, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Período a partir do lançamento (em meses)	Percentual de Custo incorrido (*)
1º ao 6º	23%
7º ao 18º	40%
19º ao 36º	37%

(\*) Inclui o custo do terreno quando não permutado

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS****Lucro Operacional Bruto**

No quadro a seguir demonstramos o comportamento do nosso lucro bruto nos períodos indicados:

R\$ Mil	Período de seis meses findos em 30 de junho de (Revisadas)		Exercícios findos em 31 de dezembro de		
	2007	2006	2006	2005	2004
Receita operacional líquida	192.169	84.945	198.364	82.643	12.810
Custo de unidades vendidas	(121.245)	(53.392)	(121.046)	(51.438)	(8.560)
Lucro operacional bruto	<b>70.924</b>	<b>31.553</b>	<b>77.318</b>	<b>31.205</b>	<b>4.250</b>
<i>Margem bruta</i>	<i>36,9%</i>	<i>37,1%</i>	<i>39,0%</i>	<i>37,8%</i>	<i>33,2%</i>

**Despesas Operacionais**

As nossas despesas operacionais incluem as despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e as despesas e receitas financeiras.

*Despesas Comerciais*

As despesas comerciais incluem gastos com montagem dos plantões de vendas (*stands* de vendas), decoração do apartamento modelo, comissões sobre vendas, propagandas e publicidade. As despesas referentes aos *stands* de venda, a decoração do apartamento modelo e as comissões de vendas são apropriadas de acordo com a realização das receitas com base no percentual de evolução do custo incorrido de cada empreendimento imobiliário. As demais despesas comerciais, como propaganda e publicidade, são apropriadas pelo regime de competência.

*Despesas Gerais e Administrativas*

As despesas gerais e administrativas incluem, principalmente, as despesas administrativas diretas dos empreendimentos imobiliários.

Salvo os custos incorridos pelas empresas adquiridas por meio de Investimento de *Portfolio*, as despesas referentes à remuneração dos empregados e encargos sociais e trabalhistas não se encontram registradas nas nossas demonstrações financeiras, visto que até janeiro de 2007 éramos uma companhia de investimento cuja estrutura administrativa ainda estava sendo implantada. Até agosto de 2006, quase a totalidade de nossos investimentos eram detidos pelo nosso Acionista Controlador, o FIP PDG I (veja a Seção “Apresentação das Informações Financeiras” na página 18 deste Prospecto). Nesse sentido, nossos gastos com despesas gerais e administrativas eram suportados pela administradora e pela gestora do FIP PDG I, que cobravam taxa de administração e taxa de gestão do FIP PDG I para suportar as despesas gerais e administrativas por elas arcadas. No entanto, o montante relativo à taxa de administração e a taxa de gestão não foi refletido nas informações financeiras “pro-forma” apresentadas neste Prospecto, visto que não reflete as reais despesas referentes à remuneração dos empregados e encargos sociais e trabalhistas que teríamos incorrido se a reestruturação societária tivesse sido efetivada em 1º de janeiro de 2004 ao invés de 30 de agosto de 2006. Com isso observamos uma significativa evolução nas despesas administrativas para os primeiros seis meses



---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

de 2007, em decorrência de (i) reflexo das despesas gerais e administrativas de nossas subsidiárias, em especial Lindencorp e Goldfarb, e (ii) contratação de pessoal para a Companhia; ademais, as informações financeiras “pro-forma” relativas aos anos findos em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004 e para o período de seis meses findo em 30 de Junho de 2006 não refletem nenhuma estimativa do valor de referidas despesas.

### *Despesas Tributárias*

As despesas tributárias compreendem tributos incidentes sobre nosso lucro financeiro, como IOF, além de tributos governamentais e taxas referentes ao desenvolvimento de nossos projetos imobiliários.

### *Despesas e Receitas Financeiras*

As despesas financeiras compreendem basicamente encargos sobre empréstimos e financiamentos. As receitas incluem rendimentos sobre investimentos financeiros e juros de parcelas. A receita de juros é reconhecida no resultado quando do efetivo rendimento no ativo de acordo com o regime de competência. No segundo trimestre de 2007 também foram integradas às despesas financeiras as despesas com comissão pagas aos bancos coordenadores da distribuição pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, encerrada em março de 2007.

## **Imposto de Renda e Contribuição Social**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Realizamos a apuração destes tributos através do método do lucro real, contudo a maioria de nossas Subsidiárias adota o método do lucro presumido.

As sociedades que utilizam o método do lucro real são tributadas, para fins de cálculo do imposto de renda e da contribuição social, utilizando-se, como base de cálculo, a totalidade do lucro líquido antes dos impostos. Por outro lado, conforme faculdade conferida pela legislação tributária às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 48 milhões, as sociedades podem optar por utilizar o método do lucro presumido. De acordo com este método, as sociedades apuram a base de cálculo sobre receitas brutas. Imposto de renda é calculado à razão de 8,0% sobre as receitas brutas, e a contribuição social é calculada à razão de 12,0% sobre as receitas brutas.

As alíquotas aplicáveis para cálculo do imposto de renda e da contribuição social são 25,0% e 9,0%, respectivamente, tanto no método do lucro real quanto no do lucro presumido.

Adicionalmente, são contabilizadas como impostos diferidos as diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias tributados pelo regime de caixa e dos lucros registrados pelo regime de competência.

## **EBITDA**

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

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

outras empresas. Segue, abaixo, o cálculo do nosso EBITDA nos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e 2006 e nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004:

R\$ Mil	Períodos de seis meses findos em		Exercícios findos em		
	30 de junho de (Revisados)		31 de dezembro de		
	2007	2006	2006	2005	2004
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	39.329	22.809	51.734	24.207	3.991
(-/+ ) Receitas / Despesas financeiras	13.211	(1.439)	889	305	(301)
(+) Depreciação e amortização	3.965	180	448	-	-
<b>EBITDA (1)</b>	<b>56.505</b>	<b>21.550</b>	<b>53.071</b>	<b>24.512</b>	<b>3.690</b>
<i>Margem EBITDA (2)</i>	<i>29,4%</i>	<i>25,4%</i>	<i>26,8%</i>	<i>29,7%</i>	<i>28,8%</i>

<sup>(1)</sup> O EBITDA é utilizado como uma medida de desempenho pela nossa administração. Nosso EBITDA foi calculado de acordo com o Ofício Circular CVM 1/2005, que determina que o EBITDA pode ser definido como lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais, conforme demonstrado na Seção "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional". O EBITDA não é uma medida adotada de acordo com o BR GAAP, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez. Considerando que o EBITDA não possui significado padronizado, a nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

<sup>(2)</sup> EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

**Comparação "Pro-Forma" dos Resultados e Contas Patrimoniais**

BALANÇO CONSOLIDADO	Em 30 de junho de				
	(Revisadas)				
	2007		"PRÓ-FORMA"		Variação
ATIVO					
R\$ mil	2007	Vert. (1)	2006	Vert. (1)	2007/2006
<b>Circulante</b>					
Disponibilidades e aplicações financeiras	265.892	21,97%	13.416	4,94%	1.881,9%
Contas a receber, líquidas	199.699	16,50%	62.088	22,85%	221,6%
Estoques de terrenos e de imóveis a comercializar	372.079	30,74%	98.314	36,18%	278,5%
Despesas a apropriar	8.604	0,71%	2.456	0,90%	250,3%
Adiantamentos	10.118	0,84%	1.084	0,40%	833,4%
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	18.640	1,54%	-	n.a.	100,0%a.
Outros ativos	15.508	1,28%	10.108	3,72%	53,4%
	<b>890.540</b>	<b>73,57%</b>	<b>187.466</b>	<b>68,99%</b>	<b>375,0%</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>					
Aplicações financeiras	1.781	0,15%	4.432	1,63%	(59,8)%
Contas a receber, líquidas	127.389	10,52%	38.110	14,02%	234,3%
Debêntures	32.073	2,65%	5.092	1,87%	529,9%
Estoques de terrenos e de imóveis a comercializar	13.120	1,08%	2.042	0,75%	542,5%
Consórcios	8.117	0,67%	3.275	1,21%	147,8%
Partes relacionadas	15.261	1,26%	-	n.a.	100,0%.
Despesas a apropriar	75	0,01%	3.406	1,25%	(97,8)%
Outros ativos	12.879	1,06%	2.160	0,79%	496,2%
	<b>210.695</b>	<b>17,41%</b>	<b>58.517</b>	<b>21,53%</b>	<b>260,1%</b>
<b>Permanente</b>					

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---



---

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

---

Investimentos	-	0,00%	-	n.a.	n.a.
Ágio	100.260	8,28%	18.546	6,83%	440,6%
Imobilizado	3.324	0,27%	56	0,02%	5.836,5%
Diferido	4.010	0,33%	-	n.a.	100,0%
Outros Investimentos	<u>1.662</u>	0,14%	<u>7.148</u>	2,63%	(76,7)%
	<u><b>109.256</b></u>	9,03%	<u><b>25.750</b></u>	9,48%	324,30%
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.210.491</b>	100,0%	<b>271.733</b>	100,0%	345,5%

(1) "Vert." Calculada como porcentagem do "Total do Ativo"

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

## 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

BALANÇO CONSOLIDADO	Em 30 de junho de					Variação
	PASSIVO	(Revisadas)		"PRÓ-FORMA"		
		R\$ mil	2007	Vert. (2)	2006	
						2007/2006
<b>Circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos		124.589	10,29%	6.570	2,42%	1.796,3%
Fornecedores		20.067	1,66%	4.042	1,49%	396,5%
Obrigações por aquisição de imóveis		86.260	7,13%	40.160	14,78%	114,8%
Impostos e contribuições a recolher		8.694	0,72%	-	n.a.	100,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos		9.346	0,77%	-	n.a.	100,0%
Adiantamentos de clientes		4.675	0,39%	3.617	1,33%	29,3%
Consórcios		1.108	0,09%	1.050	0,39%	5,5%
Títulos a pagar		-	0,00%	10.850	3,99%	(100,0)%
Dividendos a pagar		1.179	0,10%	832	0,31%	41,7%
Partes relacionadas		5.421	0,45%	-	n.a.	100,0%
Outras obrigações		6.704	0,55%	5.878	2,16%	14,1%
		<b>268.043</b>	22,14%	<b>72.999</b>	26,86%	267,2%
<b>Exigível de longo prazo</b>						
Empréstimos e financiamentos		52.477	4,34%	15.256	5,61%	244,0%
Obrigações por aquisição de imóveis		57.729	4,77%	11.405	4,20%	406,2%
Tributos Parcelados		10.005	0,83%	5.718	2,10%	75,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos		11.542	0,95%	3.522	1,30%	227,7%
Partes Relacionadas		26.179	2,16%	10.451	3,85%	150,5%
Consórcios		6.051	0,50%	3.504	1,29%	72,7%
Provisão para contingências		6.802	0,56%	3.210	1,18%	111,9%
Outras obrigações		7.173	0,59%	865	0,32%	729,2%
Fornecedores diversos		8.358	0,69%	-	0,00%	100,0%
		<b>186.316</b>	15,39%	<b>53.931</b>	19,843%	245,5%
<b>Participação dos minoritários</b>		<b>34.249</b>	2,83%	<b>3.402</b>	1,25%	906,7%
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social subscrito		688.427	56,87%	34.000	12,51%	1924,8%
Reserva Legal		1.035	0,09%	-	0,00%	100,0%
Reserva de capital		1.852	0,15%	-	0,00%	100,0%
Capital a integralizar		-	0,00%	(11.059)	(4,07)%	(100,0)%
Lucros (Prejuízos) acumulados		30.569	2,53%	(454)	(0,17)%	(6.833,3)%
		<b>721.883</b>	59,64%	<b>22.487</b>	8,28%	3.110,22%
<b>Acervo líquido de sociedade a ser incorporado</b>		<b>-</b>	-	<b>118.914</b>	43,76%	(100,0)%
		<b>721.883</b>	59,64%	<b>141.401</b>	52,04%	410,5%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>1.210.491</b>	100,00%	<b>271.733</b>	100,00%	345,5%

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

(2) "Vert." Calculada como porcentagem do "Total do Passivo e Patrimônio Líquido"

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

## 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

BALANÇO CONSOLIDADO	"PRÓ-FORMA"								
	ATIVO	Em 31 de dezembro de						Variação	
		R\$ mil	2006	Vert. (1)	2005	Vert. (1)	2004	Vert. (1)	2006/2005
<b>Circulante</b>									
Disponibilidades e aplicações financeiras	37.935	7,3%	5.590	4,1%	3.158	10,0%	578,6%	77,0%	
Contas a receber, líquidas	110.052	21,2%	26.750	19,6%	808	2,6%	311,4%	3.210,6%	
Estoques de terrenos e de imóveis a comercializar	190.232	36,6%	72.728	53,2%	13.585	43,1%	161,6%	435,4%	
Despesas a apropriar	11.371	2,2%	3.396	2,5%	16	0,1%	234,8%	21.125,0%	
Adiantamentos a fornecedores	3.403	0,7%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Consórcios	9.081	1,8%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Outros ativos	6.569	1,3%	1.144	0,8%	42	0,1%	474,2%	2.623,8%	
	<b>368.643</b>	<b>71,0%</b>	<b>109.608</b>	<b>80,2%</b>	<b>17.609</b>	<b>55,8%</b>	<b>236,3%</b>	<b>522,5%</b>	
<b>Realizável a longo prazo</b>									
Aplicações financeiras	1.503	0,3%	1.584	1,2%	-	0,0%	(5,1)%	100,0%	
Contas a receber, líquidas	50.552	9,8%	24.210	17,7%	9.332	29,6%	108,8%	159,4%	
Debêntures	33.980	6,6%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Estoques de terrenos e de imóveis a comercializar	9.287	1,8%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Consórcios	2.574	0,5%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Partes relacionadas	16.810	3,2%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Despesas a apropriar	117	0,0%	490	0,4%	125	0,4%	(76,1)%	292,0%	
Outros ativos	2.252	0,4%	253	0,2%	-	0,0%	790,1%	100,0%	
	<b>117.075</b>	<b>22,6%</b>	<b>26.537</b>	<b>19,4%</b>	<b>9.457</b>	<b>30,0%</b>	<b>341,2%</b>	<b>180,6%</b>	
<b>Permanente</b>									
Investimentos	31.191	6,0%	-	0,0%	3.972	12,6%	100,0%	(100,0)%	
Imobilizado	898	0,2%	525	0,4%	502	1,6%	71,1%	4,6%	
Diferido	1.236	0,2%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
	<b>33.325</b>	<b>6,4%</b>	<b>525</b>	<b>0,4%</b>	<b>4.474</b>	<b>14,2%</b>	<b>6.247,6%</b>	<b>(88,3)%</b>	
<b>Total do Ativo</b>	<b>519.043</b>	<b>100,0%</b>	<b>136.670</b>	<b>100,0%</b>	<b>31.540</b>	<b>100,0%</b>	<b>279,8%</b>	<b>333,3%</b>	

(1) "Vert." Calculada como porcentagem da "Total do Ativo"

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

## 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

BALANÇO CONSOLIDADO	"PRÓ-FORMA"								
	PASSIVO	Em 31 de dezembro de						Variação	
		R\$ mil	2006	Vert. (1)	2005	Vert. (1)	2004	Vert. (1)	2006/2005
<b>Circulante</b>									
Empréstimos e financiamentos	60.341	11,6%	11.713	8,6%	-	0,0%	415,2%	100,0%	
Fornecedores	10.052	1,9%	1.520	1,1%	180	0,6%	561,3%	744,4%	
Obrigações por aquisição de imóveis	38.011	7,3%	5.199	3,8%	1.254	4,0%	631,1%	314,6%	
Impostos e contribuições a recolher	6.226	1,2%	2.251	1,6%	251	0,8%	176,6%	796,8%	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	988	0,2%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Adiantamentos de clientes	2.740	0,5%	7.966	5,8%	1.937	6,1%	(65,6)%	311,3%	
Dividendos a pagar	5.316	1,0%	2.229	1,6%	922	2,9%	138,5%	141,8%	
Consórcios	668	0,1%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Outras obrigações	15.163	2,9%	1.058	0,8%	1	0,0%	1.333,2%	105.700,0%	
	<b>139.505</b>	<b>26,9%</b>	<b>31.936</b>	<b>23,4%</b>	<b>4.545</b>	<b>14,4%</b>	<b>336,8%</b>	<b>781,5%</b>	
<b>Exigível de longo prazo</b>									
Empréstimos e financiamentos	52.414	10,1%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Obrigações por aquisição de imóveis	37.384	7,2%	13.860	10,1%	7.908	25,1%	169,7%	75,3%	
Tributos Parcelados	4.890	0,9%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.505	1,5%	1.677	1,2%	181	0,6%	347,5%	826,5%	
Provisão para contingências	3.308	0,6%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Partes Relacionadas	306	0,1%	8.428	6,2%	2.463	7,8%	(96,4)%	242,2%	
Consórcios	3.716	0,7%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Outras obrigações	8.591	1,7%	4.479	3,3%	31	0,1%	91,8%	14.348,4%	
	<b>118.114</b>	<b>22,8%</b>	<b>28.444</b>	<b>20,8%</b>	<b>10.583</b>	<b>33,6%</b>	<b>315,3%</b>	<b>168,8%</b>	
<b>Participação dos minoritários</b>	<b>4.452</b>	<b>0,9%</b>	<b>511</b>	<b>0,4%</b>	<b>121</b>	<b>0,4%</b>	<b>771,2%</b>	<b>322,3%</b>	
<b>Patrimônio líquido</b>									
Capital social subscrito	241.181	46,5%	12.203	8,9%	8.772	27,8%	1.876,4%	39,1%	
Capital a integralizar	-	0,0%	(10.983)	(8,0)%	-	0,0%	100,0%	(100,0)%	
Reserva legal	1.036	0,2%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na	
Lucros (Prejuízos) acumulados	14.755	2,8%	(702)	(0,5)%	(68)	(0,2)%	(2.201,9)%	932,4%	
	<b>256.972</b>	<b>49,5%</b>	<b>518</b>	<b>0,4%</b>	<b>8.704</b>	<b>27,6%</b>	<b>49.508,5%</b>	<b>(94,1)%</b>	
<b>Acervo líquido de sociedade a ser incorporado</b>	<b>-</b>	<b>Na</b>	<b>75.261</b>	<b>55,1%</b>	<b>7.587</b>	<b>24,1%</b>	<b>(100,0)%</b>	<b>892,0%</b>	
	<b>256.972</b>	<b>49,5%</b>	<b>75.779</b>	<b>55,4%</b>	<b>16.291</b>	<b>51,6%</b>	<b>239,1%</b>	<b>365,2%</b>	
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>519.043</b>	<b>100,0%</b>	<b>136.670</b>	<b>100,0%</b>	<b>31.540</b>	<b>100,0%</b>	<b>279,8%</b>	<b>333,3%</b>	

(2) "Vert." Calculada como porcentagem do "Total do Passivo e Patrimônio Líquido"

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

Demonstração de Resultado	Período de seis meses findo em (Revisadas)				Variação 2007/2006	
	R\$ mil	30 de junho de		"PRÓ - FORMA"		
		2007	Vert. <sup>(3)</sup>	2006		Vert. <sup>(3)</sup>
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	193.764	100,80%	89.524	105,40%	116,40%	
Outras receitas operacionais	4.125	2,10%	831	1,00%	396,40%	
(-) Impostos sobre as vendas	(5.720)	-3,00%	(5.410)	(6,40)%	5,70%	
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>192.169</b>	100%	<b>84.945</b>	100%	126,20%	
Custo das unidades vendidas	(121.245)	-63,10%	(53.392)	(62,90)%	127,10%	
<b>Lucro operacional bruto</b>	<b>70.924</b>	36,90%	<b>31.553</b>	37,10%	124,80%	
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência Patrimonial	(986)	(0,5)%	0	0,0%	100,0%	
Comerciais	(9.049)	(4,7)%	(4.987)	(5,9)%	81,5%	
Gerais e administrativas	(12.428)	(6,5)%	(1.651)	(1,9)%	652,8%	
Tributárias	(139)	(0,1)%	(3.110)	(3,7)%	(95,5)%	
Financeiras	(13.211)	(6,9)%	1.439	1,7%	(1.018,1)%	
Amortização de ágio	(3.863)	(2,0)%	(97)	(0,1)%	3.882,5%	
Depreciação	(102)	(0,1)%	(83)	(0,1)%	22,9%	
Outras	2.177	1,1%	(255)	(0,3)%	(953,7)%	
	<b>(37.601)</b>	(19,6)%	<b>(8.744)</b>	(10,3)%	330,0%	
Resultado não operacional	6.006	3,1%	-	0,0%	100,0%	
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>39.329</b>	20,5%	<b>22.809</b>	26,9%	72,4%	
Imposto de renda e contribuição social	(6.815)	(3,5)%	(1.657)	(2,0)%	311,3%	
Participação dos minoritários	(6.470)	(3,4)%	(2.174)	(2,6)%	197,6%	
<b>Lucro Líquido do período</b>	<b>26.044</b>	13,6%	<b>18.978</b>	22,3%	37,2%	
<sup>(3)</sup> "Vert." Calculada como porcentagem da "Receita operacional líquida"						



02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

## 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	"PRÓ-FORMA"							
	Exercícios findos em						Variação	
	31 de dezembro de						2006/2005	2005/2004
R\$ mil	2006	Vert. <sup>(3)</sup>	2005	Vert. <sup>(3)</sup>	2004	Vert. <sup>(3)</sup>		
Receita bruta operacional					13.01			
Vendas imobiliárias	203.832	102,8%	85.061	102,9%	6	101,6%	139,6%	553,5%
Outras receitas operacionais	1.455	0,7%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	Na
(-) Impostos sobre as vendas	(6.923)	(3,5)%	(2.418)	(2,9)%	(206)	(1,6)%	186,3%	1.073,8%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>198.364</b>	<b>100,0%</b>	<b>82.643</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.810</b>	<b>100,0%</b>	<b>140,0%</b>	<b>545,1%</b>
Custo das unidades vendidas	(121.046)	(61,0)%	(51.438)	(62,2)%	(8.560)	(66,8)%	135,3%	500,9%
<b>Lucro operacional bruto</b>	<b>77.318</b>	<b>39,0%</b>	<b>31.205</b>	<b>37,8%</b>	<b>4.250</b>	<b>33,2%</b>	<b>147,8%</b>	<b>634,2%</b>
Receitas (despesas) operacionais:								
Equivalência Patrimonial	142	0,1%	-	0,0%	-	Na	100,0%	Na
Comerciais	(9.670)	(4,9)%	(3.750)	(4,5)%	(37)	(0,3)%	157,9%	10.035,1%
Gerais e administrativas	(9.030)	(4,6)%	(2.185)	(2,6)%	(97)	(0,8)%	313,3%	2.152,6%
Tributárias	(3.846)	(1,9)%	(433)	(0,5)%	(427)	(3,3)%	788,2%	1,4%
Financeiras	(889)	(0,4)%	(305)	(0,4)%	301	2,3%	191,5%	(201,3)%
Amortização de ágio	(448)	(0,2)%	-	0,0%	-	Na	100,0%	Na
Outras	(1.843)	(0,9)%	(325)	(0,4)%	1	0,0%	467,1%	(32.600,0)%
	<b>(25.584)</b>	<b>(12,9)%</b>	<b>(6.998)</b>	<b>(8,5)%</b>	<b>(259)</b>	<b>(2,0)%</b>	<b>265,6%</b>	<b>2.601,9%</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>51.734</b>	<b>26,1%</b>	<b>24.207</b>	<b>29,3%</b>	<b>3.991</b>	<b>31,2%</b>	<b>113,7%</b>	<b>506,5%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(7.138)	(3,6)%	(2.987)	(3,6)%	(179)	(1,4)%	139,0%	1.568,7%
Participação dos minoritários	(1.749)	(0,9)%	(393)	(0,5)%	(40)	(0,3)%	345,0%	882,5%
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>42.847</b>	<b>21,6%</b>	<b>20.827</b>	<b>25,2%</b>	<b>3.772</b>	<b>29,4%</b>	<b>105,7%</b>	<b>452,1%</b>

(3) "Vert." Calculada como porcentagem da "Receita operacional líquida"

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS****Comparação dos Resultados Operacionais - período de seis meses findo em 30 de Junho de 2007 com período de seis meses findo em 30 de Junho de 2006***Receita Operacional Bruta*

A nossa receita bruta nos períodos abaixo foi composta da seguinte forma:

R\$ Mil	Períodos de seis meses findos em 30 de junho de (Revisados)	
	2007	2006
Receita Bruta		
Vendas	193.764	89.524
Outras receitas	4.125	831
	<b>197.889</b>	<b>90.355</b>

*Vendas Imobiliárias*

A nossa receita bruta de vendas imobiliárias passou de R\$ 89,5 milhões nos primeiros seis meses de 2006 para R\$ 193,8 milhões nos primeiros seis meses de 2007, um aumento de 116,4%. Este aumento decorreu basicamente dos seguintes fatores: (i) o andamento das obras provenientes dos lançamentos realizados em 2006 e 2007, dentre as quais podemos destacar o Vila Leopoldina e Libertá; (ii) o lançamento de trinta e cinco novos empreendimentos imobiliários, dentre os quais podemos destacar o Ecolife Parque Prado, Nova Tatuapé e Residencial Horizons; e (iii) a aquisição de participação na CHL e o aumento da participação na Goldfarb (de aproximadamente 50% para 70%).

O quadro abaixo demonstra a evolução de vendas das principais obras em andamento nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2007 e 2006 e sua respectiva apropriação de receita bruta naquelas datas:

Empreendimento	Trimestre de lançamento	Partic. PDG Realty	Receita Bruta		% Vendido Acumulado em		Custo Incorrido Acumulado
			1SEM07	1SEM06	1SEM07	1SEM06	1SEM07

**Empreendimentos:**

Alive	3T03	50%	1.258	3.521	100%	93%	100%
Arte Arquitetura	2T02	50%	1.290	1.573	63%	61%	100%
Sardenha	3T04	80%	4.593	10.863	93%	89%	86%
Duetto Jardins	3T04	50%	608	3.545	97%	91%	100%
Tuiuti	4T04	40%	6.645	16.237	100%	99%	100%
Boa Viagem	4T04	50%	1.716	1.318	54%	46%	100%
Tutóia	1T05	25%	1.661	1.264	80%	72%	64%
Eco life Butantã	2T05	100%	9.170	1.899	89%	-	61%
Lanai	2T05	25%	2.891	(807)	90%	89%	61%
Giardino	2T05	100%	5.773	3.333	99%	95%	53%
HLI	3T05	20%	706	915	100%	100%	33%
Villagio Splendore	4T05	75%	3.393	907	98%	-	46%
Saray	4T05	50%	-	-	-	-	57%
Quartier	4T05	40%	28.831	7.116	90%	82%	90%
Barra Family	1T06	50%	6.650	16.034	100%	100%	30%

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

Empreendimento	Trimestre de lançamento	Partic. PDG Realty	Receita Bruta		% Vendido Acumulado em		Custo Incorrido Acumulado
			1SEM07	1SEM06	1SEM07	1SEM06	1SEM07
ACL	3T06	50%	751	-	33%	33%	61%
Liberta	4T06	43%	4.413	-	75%	-	34%
Ecolife Parque Prado	2T07	80%	665	-	37%	-	33%
Nova Tatuapé	2T07	50%	2.853	-	83%	-	4%
Residencial Horizons	2T07	50%	2.243	-	67%	-	0%
Villagio da Serra	4T04	50%	1.067	5.094	96%	93%	100%
Ecolife Vila Leopoldina	1T07	80%	6.665	-	-	-	-
			93.842	72.812			
<b>Investimentos por portfólio</b>							
Repac		50%	-	-	-	-	-
Avance		49%	1.372	-	-	-	-
Goldfarb		70%	65.893	13.800	-	-	-
Lindencorp		17,29%	3.566	2.912	-	-	-
Jazz		50%	2.297	-	-	-	-
CHL		50%	26.794	-	-	-	-
			99.922	16.712			
<b>Total</b>			193.764	89.524			

*Outras Receitas Operacionais*

O valor das nossas outras receitas operacionais passou de R\$ 0,8 milhão nos primeiros seis meses de 2006 para R\$ 4,1 milhões nos primeiros seis meses de 2007, em decorrência principalmente de receitas de locação do imóvel localizado à Avenida Chile, 230, cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro.

*Impostos sobre as Vendas*

Os impostos sobre vendas passaram de R\$ 5,4 milhões nos primeiros seis meses de 2006 (representando 6,4% de nossa receita operacional líquida), para R\$ 5,7 milhões nos primeiros seis meses de 2007 (representando 3,0% de nossa receita operacional líquida) apresentando um aumento de 5,7% no período. Verificamos que no primeiro semestre de 2006 houve alguns distratos, principalmente nos empreendimentos Barra Family e Lanai, com isso, tivemos distratos relativos a vendas do 1º semestre de 2006 estornados ao longo do referido semestre e em grande parte reconhecidos contabilmente no 1º semestre de 2007, mas os valores contabilizados como impostos incidentes sobre tais vendas continuaram registrados.

*Receita Operacional Líquida*

Pelas razões apresentadas acima, nossa receita operacional líquida passou de R\$ 84,9 milhões nos primeiros seis meses de 2006 para R\$ 192,2 milhões nos primeiros seis meses de 2007, um aumento de 126,2%.

*Custo das Unidades Vendidas*

---

**02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89**

---

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

O custo das Unidades vendidas passou de R\$ 53,4 milhões nos primeiros seis meses de 2006 (representando 62,9% da nossa receita operacional líquida), para R\$ 121,2 milhões nos primeiros seis meses de 2007 (representando 63,1% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 127,1%. Este aumento é justificado principalmente pelo crescimento do volume de construção de novos empreendimentos imobiliários e do aumento dos lançamentos de empreendimentos no período, conforme descrito acima.

*Lucro Operacional Bruto*

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro bruto operacional passou de R\$ 31,6 milhões nos primeiros seis meses de 2006 (representando 37,1% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 70,9 milhões nos primeiros seis meses de 2007 (representando 36,9% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 124,8%.

*Despesas Operacionais*

As nossas despesas operacionais passaram de R\$ 8,7 milhões nos primeiros seis meses de 2006 para R\$ 37,6 milhões nos primeiros seis meses de 2007, representando um aumento de 330,0%, conforme comentamos a seguir.

- *Despesas Comerciais*

As nossas despesas comerciais passaram de R\$ 4,9 milhões nos primeiros seis meses de 2006 (representando 5,9% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 9,0 milhões nos primeiros seis meses de 2007 (representando 4,7% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 81,5%. Este aumento decorreu do maior número de lançamentos e VGV Lançado no primeiro semestre de 2007 e da grande evolução da construção dos empreendimentos imobiliários.

- *Despesas Gerais e Administrativas*

Nossas despesas gerais e administrativas passaram de R\$ 1,7 milhões nos primeiros seis meses de 2006 (representando 1,9% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 12,4 milhões nos primeiros seis meses de 2007 (representando 6,5% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 652,8%. Conforme mencionado no início desta seção, tal aumento decorre principalmente do fato de não possuímos estrutura administrativa antes de agosto de 2006.

- *Despesas Tributárias*

Nossas despesas tributárias passaram de R\$ 3,1 milhões nos primeiros seis meses de 2006 (representando 3,7% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 0,1 milhão nos primeiros seis meses de 2007 (representando 0,1% da nossa receita operacional líquida), uma diminuição de 95,5% verificada em função de reclassificação contábil de despesas, passando a CPMF a ser classificada como despesa financeira a partir de 01 de janeiro de 2007.

- *Despesas e Receitas Financeiras*

Nosso resultado financeiro líquido reduziu de uma receita de R\$ 1,4 milhão nos primeiros seis meses de 2006 para uma despesa de R\$ 13,2 milhões nos primeiros seis meses de 2007. A grande variação desta rubrica deve-se às despesas incorridas com o processo de distribuição pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, encerrada em março de 2007, que totalizaram aproximadamente R\$ 16,0 milhões em 30 de junho de 2007.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

---

### *Lucro Antes da Tributação*

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro antes da tributação foi de R\$ 22,8 milhões nos primeiros seis meses de 2006 para R\$ 39,3 milhões nos primeiros seis meses de 2007.

### *Imposto de Renda e Contribuição Social*

Nossas despesas com imposto de renda e contribuição social passaram de R\$ 1,7 milhões nos primeiros seis meses de 2006 para R\$ 6,8 milhões no mesmo período de 2007, um aumento de 311,3%. Esta variação decorreu do aumento da nossa receita operacional bruta, e da tributação do resultado não operacional de R\$ 6,0 milhões obtido no primeiro semestre de 2007.

### *Lucro Líquido*

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro líquido passou de R\$ 18,9 milhões nos primeiros seis meses de 2006 (representando 22,3% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 26,0 milhões nos primeiros seis meses de 2007 (representando 13,6% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 37,2%.

## **Comparação das Contas Patrimoniais – 30 de junho de 2007 com 30 de junho de 2006**

### *Disponibilidades e Aplicações Financeiras*

As nossas disponibilidades são representadas por recursos disponíveis basicamente em contas correntes bancárias e as nossas aplicações financeiras, no curto prazo e no longo prazo, por aplicações em bancos de primeira linha. Tais contas totalizaram R\$ 267,7 milhões em 30 de junho de 2007, representando 22,1% dos nossos ativos totais naquela data, comparado com R\$ 17,8 milhões em 30 de junho de 2006, representando 6,6% dos nossos ativos totais naquela data, o que significou um aumento de 1.399,7%. A variação nesta rubrica deve-se principalmente ao montante aproximado de R\$ 432,0 milhões captados no âmbito da distribuição pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, encerrada em março de 2007.

### *Contas a receber, líquidas*

Nossas contas a receber correspondem a créditos decorrentes das vendas de imóveis, nas quais o valor dos contratos é atualizado conforme suas respectivas cláusulas, sendo tais créditos registrados de forma proporcional ao custo incorrido em relação ao custo total, com relação às Unidades ainda não concluídas. Tais contas totalizaram R\$ 327,1 milhões em 30 de junho de 2007 (27,0% em relação aos nossos ativos totais naquela data), comparado a R\$ 100,2 milhões em 30 de junho de 2006 (36,8% dos nossos ativos totais naquela data), representando um aumento de 226,4%. Tal aumento foi decorrente, sobretudo do elevado volume de vendas dos empreendimentos Quartier Carioca, Clube Tuiuti, Ecolife Butantã, América Piqueri e das controladas Goldfarb, LDI e CHL.

### *Estoques de terrenos e de imóveis a comercializar*

Os nossos estoques de imóveis a comercializar correspondem a terrenos, imóveis em construção e Unidades construídas. Tais estoques totalizaram R\$ 385,2 milhões em 30 de junho de 2007 (representando 31,8% dos nossos ativos totais naquela data), enquanto o valor registrado em 30 de junho de 2006 era de R\$ 100,3 milhões (representando 36,9% dos nossos ativos totais naquela data), correspondendo a um aumento de 284,0%. Tal variação ocorreu em função do aumento de nosso estoque de terrenos no período de 2007 e da aquisição de novas SPE's.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

---

### *Despesas a apropriar*

As nossas despesas a apropriar são representadas basicamente por valores com gastos diferidos em despesas comerciais relacionadas a nossos empreendimentos. Tais gastos diferidos totalizaram R\$ 8,7 milhões em 30 de junho de 2007 (0,7% dos nossos ativos totais naquela data), comparado com R\$ 5,8 milhões em 30 de junho de 2006 (2,1% dos nossos ativos totais naquela data), o que representou um aumento de 50,0%. Tal aumento foi decorrente do maior número de empreendimentos imobiliários lançados.

### *Empréstimos e financiamentos*

Os nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$ 177,0 milhões em 30 de junho de 2007, comparado a R\$ 21,8 milhões, em 30 de junho de 2006, respectivamente, 14,6% e 8,0% do nosso passivo total, representando um aumento de 711,9%. Esta variação deve-se à necessidade de financiamento dos novos empreendimentos em carteira. Dos empréstimos contraídos em 2006, destacamos a captação junto ao Banco BBM no valor de R\$ 32,5 milhões quitada em fevereiro de 2007.

### *Obrigações por aquisição de imóveis*

Esta conta corresponde a obrigações por compra de terrenos destinados à incorporação, tanto no passivo circulante quanto no passivo exigível a longo prazo. As nossas obrigações por aquisição de imóveis totalizaram R\$ 143,9 milhões em 30 de junho de 2007 (11,9% do nosso passivo total naquela data), em comparação com R\$ 51,6 milhões em 30 de junho de 2006 (18,9% do nosso passivo total naquela data), o que representou um aumento de 178,8%. Tal aumento foi decorrente do maior número de terrenos adquiridos no período para incorporação de novos empreendimentos imobiliários.

### *Adiantamento de clientes*

Esta conta é representada por valores recebidos de compradores de Unidades, porém ainda não reconhecidos como contas a receber pela Companhia de acordo com os critérios definidos na Resolução CFC 963/03. A conta totalizou R\$ 4,7 milhões em 30 de junho de 2007 (0,4% do nosso passivo total naquela data), comparado com R\$ 3,6 milhões em 30 de junho de 2006 (1,33% do nosso passivo total naquela data), o que significou um aumento de 29,3%. Este aumento foi decorrente principalmente dos novos lançamentos realizados no semestre e da evolução das obras dos demais empreendimentos no primeiro semestre de 2007.

### *Patrimônio líquido*

O nosso patrimônio líquido totalizou R\$ 721,9 milhões em 30 de junho de 2007 (59,64% do nosso passivo total naquela data) em comparação com R\$ 141,4 milhões em 30 de junho de 2006, incluindo o acervo líquido de sociedade a ser incorporado (52,0% do nosso passivo total naquela data), representando um aumento de 410,5%. Tal acréscimo decorreu do aumento do capital social em função da distribuição pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, encerrada em março de 2007 e do lucro de algumas das nossas Subsidiárias ao longo dos seis meses de 2007.

## **Comparação das Contas Patrimoniais – 30 de junho de 2007 com 31 de dezembro de 2006**

### *Disponibilidades e Aplicações Financeiras*

As nossas disponibilidades são representadas por recursos disponíveis basicamente em contas correntes bancárias e as nossas aplicações financeiras são representadas, no curto prazo e no longo prazo, por aplicações em bancos de

---

**02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89**

---

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

primeira linha. Tais contas totalizaram R\$ 267,7 milhões em 30 de junho de 2007, representando 22,1% dos nossos ativos totais naquela data, comparado com R\$ 39,4 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 7,6% dos nossos ativos totais naquela data, o que significou um aumento de 579,4%. A variação nesta rubrica deve-se principalmente ao montante aproximado R\$ 432 milhões captados no âmbito da distribuição pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, encerrada em março de 2007.

*Contas a receber, líquidas*

Nossas contas a receber correspondem a créditos decorrentes das vendas de imóveis, nas quais o valor dos contratos é atualizado conforme suas respectivas cláusulas, sendo tais créditos registrados de forma proporcional ao custo incorrido em relação ao custo total, com relação às Unidades ainda não concluídas. Tais contas totalizaram R\$ 327,1 milhões em 30 de junho de 2007 (27,0% em relação aos nossos ativos totais naquela data), comparado a R\$ 160,6 milhões em 31 de dezembro de 2006 (30,9% dos nossos ativos totais naquela data), representando um aumento de 103,7%. Tal aumento foi decorrente sobretudo das vendas das Unidades do empreendimentos imobiliários Quartier Carioca, Clube Tuiuti, Ecolife Butantã, América Piqueri e das controladas Goldfarb, LDI e CHL no primeiro semestre de 2007.

*Estoques de terrenos e de imóveis a comercializar*

Os nossos estoques de imóveis a comercializar correspondem a terrenos, imóveis em construção e Unidades construídas. Tais estoques totalizaram R\$ 385,2 milhões em 30 de junho de 2007 (representando 31,8% dos nossos ativos totais naquela data), enquanto o valor registrado em 31 de dezembro de 2006 era de R\$ 199,5 milhões (representando 38,4% dos nossos ativos totais naquela data), representando um aumento de 93,1%. Tal incremento ocorreu em função do aumento de nosso estoque de terrenos no semestre de 2007 e da aquisição de novas SPE's.

*Despesas a apropriar*

As nossas despesas a apropriar eram representadas basicamente por valores com gastos diferidos em propaganda, *marketing* e promoções relacionados a nossos empreendimentos em 31 de dezembro de 2006, sendo que tais gastos totalizaram R\$ 11,5 milhões em 31 de dezembro de 2006 (2,2% dos nossos ativos totais naquela data). Verificamos que a variação desta rubrica, a qual totalizava R\$8,7 milhões em junho de 2007 (0,7% dos ativos nesta data) refere-se à amortização do ativo diferido decorrente de apropriação de receitas dos empreendimentos.

*Empréstimos e financiamentos*

Os nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$ 177,0 milhões em 30 de junho de 2007 (14,6% dos nossos passivos em nesta data), comparado a R\$ 112,8 milhões, em 31 de dezembro de 2006, correspondendo a 21,7% do nosso passivo total, representando um aumento de 56,9%. Esta variação deve-se à necessidade de financiamento dos novos empreendimentos em carteira referentes principalmente aos empreendimentos imobiliários Quarties Carioca e as Controladas Goldfarb.

*Obrigações por aquisição de imóveis*

Esta conta corresponde a obrigações por compra de terrenos destinados à incorporação, tanto no passivo circulante, quanto no passivo exigível a longo prazo. As nossas obrigações por aquisição de imóveis totalizaram R\$ 143,9 milhões em 30 de junho de 2007 (11,9% do nosso passivo total naquela data), em comparação com R\$ 75,4 milhões em 31 de dezembro de 2006 (14,5% do nosso passivo total naquela data), o

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

que representou um aumento de 90,8%. Tal aumento foi decorrente do maior número de terrenos adquiridos no período para incorporação de novos empreendimentos imobiliários.

*Adiantamento de clientes*

Esta conta é representada por valores recebidos de compradores de Unidades, porém ainda não reconhecidos como contas a receber pela Companhia de acordo com os critérios definidos na Resolução CFC 963/03. A conta totalizou R\$ 4,7 milhões em 30 de junho de 2007 (0,4% do nosso passivo total naquela data), comparado com R\$ 2,7 milhões em 31 de dezembro de 2006 (0,5% do nosso passivo total naquela data), a qual apresentou um aumento de 74,0% .

*Patrimônio líquido*

O nosso patrimônio líquido totalizou R\$ 721,9 milhões em 30 de junho de 2007 (59,6% do nosso passivo total naquela data) em comparação com R\$ 257,0 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando um aumento de 180,9%. Tal acréscimo decorreu do aumento do capital social em função da distribuição pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, encerrada em março de 2007, e do lucro de algumas das nossas subsidiárias ao longo dos seis meses de 2007.

**Comparação dos Resultados Operacionais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006 e 2005***Receita Operacional Bruta*

R\$ Mil	Exercício findo em 31 de dezembro de	
	2006	2005
Receita Bruta		
Vendas	203.832	85.061
Outras receitas	1.455	-
	<b>205.287</b>	<b>85.061</b>

*Vendas Imobiliárias*

A nossa receita bruta de vendas imobiliárias passou de R\$ 85,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$ 203,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro 2006, com um aumento de 139,6%. Este aumento decorreu (i) dos investimentos de portfólio que fizemos ao longo de 2006; (ii) do andamento das obras provenientes dos lançamentos realizados em 2004, 2005, e parcialmente em 2006, onde podemos destacar o Residencial Club Tuiti, Residencial Sardenha e Quartier Carioca, dentre outros; e (iii) do lançamento de 28 empreendimentos imobiliários em 2006, onde podemos destacar o Barra Family Resort, realizado em conjunto com a Cyrela/RJZ.

Empreendimento	Trimestre de lançamento	Area Privativa Total (m2)	Partic. PDG Realty	Receita Bruta em 31/dez. (R\$ mil)		% Vendido Acumulado em		Custo Incorrido Acumulado em
				2006	2005	2006	2005	2006
Arte Arquitetura	2T02	9.815	50%	7.060	1.998	63%	48%	93%
Alive	3T03	17.973	50%	6.700	9.439	96%	69%	100%
Villagio da Serra	4T03	14.280	50%	4.798	6.423	93%	60%	100%
Duetto Jardins	3T04	3.786	50%	5.417	1.630	94%	44%	96%
Sardenha	3T04	12.584	100%	18.673	10.145	89%	75%	86%



02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

Tuiuti	4T04	66.012	100%	35.171	18.604	99%	99%	84%
Boa Viagem	4T04	5.893	50%	2.696	1.889	46%	38%	88%
Tutóia	1T05	7.097	25%	3.128	1.633	72%	36%	75%
Eco life Butantã	2T05	19.010	100%	10.483	-	79%	64%	61%
Lanai	2T05	8.988	25%	1.321	10.335	89%	87%	61%
Giardino	2T05	24.865	100%	11.023	3.183	98%	77%	53%
HLI	3T05	1.367	20%	1.504	2.289	100%	85%	33%
Villagio Splendore	4T05	7.213	75%	4.060	-	96%	0%	46%
Saray	4T05	2.505	50%	-	-	0%	0%	36%
Quartier	4T05	76.396	40%	28.538	17.493	84%	61%	56%
Barra Family	1T06	32.507	50%	18.844	-	100%	0%	30%
ACL	3T06	11.727	50%	1.381	-	33%	0%	54%
Liberta	4T06	20.321	43%	3.095	-	32%	0%	34%
Vila Leopoldina	4T06	11.386	80%	-	-	21%	0%	26%
Investimentos por portfólio (1)				39.940	-			
				203.832	85.061			

*Outras Receitas Operacionais*

O saldo da conta outras receitas operacionais provém da locação do imóvel localizado à Avenida Chile, 230, cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, o qual foi comprado pela Companhia em junho de 2006.

*Impostos sobre as Vendas*

Os impostos sobre vendas passaram de R\$ 2,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 2,9% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 6,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 3,5% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 186,3%. Este aumento está atrelado à evolução da receita bruta quando comparamos dezembro de 2005 com dezembro de 2006.

*Receita Operacional Líquida*

Pelas razões apresentadas acima, nossa receita operacional líquida passou de R\$ 82,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$ 198,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, representando um aumento de 140,0%.

*Custo das Unidades Vendidas*

O custo das Unidades vendidas passou R\$ 51,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 62,2% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 121,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 61,0% da nossa receita operacional líquida), representando um aumento de 135,3%. Este aumento se deve ao fato de termos lançados mais empreendimentos imobiliários no ano de 2006, se comparado aos lançamentos de 2005.

*Lucro Operacional Bruto*

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro bruto operacional passou de R\$ 31,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 37,8% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 77,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 39,0% da nossa receita operacional líquida), representando um aumento de 147,8%.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

---

### *Despesas Operacionais*

As nossas despesas operacionais passaram de R\$ 7,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$ 25,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, representando um aumento de 265,6%, conforme abaixo detalhado:

- *Despesas Comerciais*

As nossas despesas comerciais passaram de R\$ 3,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 4,5% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 9,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 4,9% da nossa receita operacional líquida), representando um aumento de 157,9%. Este aumento decorreu do maior número de lançamentos e VGV Lançado em 2006. O aumento percentual relativo a nossa receita operacional líquida ocorreu em razão dos maiores gastos realizados com publicidade em mídia, *stands* e com campanhas de vendas, pois conforme informado anteriormente tivemos um aumento significativo de empreendimentos lançados.

- *Despesas Gerais e Administrativas*

Nossas despesas gerais e administrativas passaram de R\$ 2,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 2,6% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 9,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 4,6% da nossa receita operacional líquida), representando um aumento de 313,3%. Este aumento decorreu principalmente do aumento do número de empreendimentos imobiliários lançados. No entanto, como anteriormente mencionado (veja o item “Despesas Operacionais” da Seção comparação das Contas Patrimoniais de dezembro de 2005 com dezembro de 2004), nossas despesas gerais e administrativas estão abaixo do que seria esperado nos anos de 2004 e 2005.

- *Despesas Tributárias*

Nossas despesas tributárias aumentaram de R\$ 0,4 milhão em 31 de dezembro de 2005 (representando 0,5% de nossa receita operacional líquida) para R\$ 3,8 milhões em 31 de dezembro de 2006 (representando 1,9% de nossa receita operacional líquida). Tal aumento ocorreu basicamente em função do aumento do fluxo de nossas movimentações financeiras, decorrente do crescimento de nossas atividades.

- *Despesas e Receitas Financeiras*

Nossas despesas e receitas financeiras líquidas passaram de R\$ 0,3 milhão de despesa no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$ 0,9 milhão de despesa no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006. Em 2005, registramos despesas financeiras em decorrência do pagamento de juros sobre nosso caixa líquido referente ao período, correspondendo a R\$ 4,5 milhões em 31 de dezembro de 2005. Verificamos que a variação do saldo de resultado financeiro em 191,5% refere-se basicamente aos juros pagos do empréstimo captado junto ao Banco BBM durante o ano de 2006.

- *Outras Despesas*

Na linha outras despesas, tínhamos R\$0,3 milhão em 31 de dezembro de 2005 (representando 0,4% de nossa receita operacional líquida) em comparação aos R\$ 1,8 milhões em 31 de dezembro de

---

**02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89**

---

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

2006 (representando 0,9% de nossa receita operacional líquida). Esta variação de 467,1 % deve-se principalmente ao fato de em 31 de dezembro de 2006 a Companhia ter contabilizado um deságio de R\$0,8 milhão decorrente da aquisição de novos investimentos.

*Lucro Antes da Tributação*

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro antes da tributação passou de R\$ 24,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$ 51,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, representando um aumento de 113,7%.

*Participação dos Minoritários*

O saldo referente a participação dos minoritários da Companhia representava R\$ 1,7 milhão em dezembro de 2006 (0,9% da receita operacional líquida) e R\$0,4 milhão em 31 de dezembro de 2005 (0,5% da receita operacional líquida). A maior parte da variação do saldo refere-se à aquisição de participação na Goldfarb pela Companhia, a qual foi realizada durante o ano de 2006.

*Imposto de Renda e Contribuição Social*

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R\$ 3,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$ 7,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, representando um aumento de 139,0%. Este aumento decorreu, principalmente, do fato de termos aumentado nossas receitas e operações.

*Lucro Líquido*

Pelas razões apresentadas acima, o nosso lucro líquido passou de R\$ 20,8 milhões em 2005 (representando 25,2% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 42,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 21,6% da nossa receita operacional líquida), representando um aumento de 105,7%.

**Comparação das Contas Patrimoniais – 31 de dezembro de 2006 com 31 de dezembro de 2005***Disponibilidades e Aplicações Financeiras*

Nossas disponibilidades são representadas por aplicações financeiras em bancos de primeira linha. Tais contas totalizaram R\$ 39,4 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 7,6% dos nossos ativos totais naquela data, comparado com R\$ 7,2 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 5,2% dos ativos totais naquela data, o que significou um aumento de 449,7%. Tal aumento foi decorrente das capitalizações realizadas por nossos acionistas para suportar o crescimento de nossas operações.

*Contas a receber, líquidas*

Essa conta corresponde a créditos decorrentes das vendas de imóveis, nas quais o valor dos contratos é atualizado conforme suas respectivas cláusulas, sendo tais créditos registrados de forma proporcional ao custo incorrido em relação ao custo total, com relação às Unidades ainda não concluídas. Nossas contas a receber totalizaram R\$ 160,6 milhões em 31 de dezembro de 2006 (30,9% dos nossos ativos totais naquela data) contra R\$ 51,0 milhões em 31 de dezembro de 2005 (37,3% dos nossos ativos totais naquela data), representando um aumento de 214,9%. Esse aumento foi decorrente do aumento significativo das vendas e o andamento das obras dos empreendimentos imobiliários lançados em 2005 e 2006.

*Estoques de terrenos e de imóveis a comercializar*

Os nossos estoques de imóveis a comercializar correspondem a terrenos, imóveis em construção e Unidades construídas. Esses estoques totalizaram R\$ 199,5 milhões em 31 de dezembro de 2006 (38,4% dos nossos

---

**02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89**

---

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

ativos totais naquela data), comparado com R\$ 72,7 milhões em 31 de dezembro de 2005 (53,2% dos nossos ativos totais naquela data), o que representou um aumento de 174,4%. Tal aumento foi decorrente do maior número de empreendimentos imobiliários lançados.

*Despesas a apropriar*

As nossas despesas a apropriar são representadas basicamente por valores com gastos diferidos em propaganda, *marketing* e promoções relacionadas a nossos empreendimentos. Tais gastos diferidos totalizaram R\$ 11,5 milhões em 31 de dezembro de 2006 (2,2% dos nossos ativos totais naquela data), em comparação com R\$ 3,9 milhões em 31 de dezembro de 2005 (2,9% dos nossos ativos totais naquela data), o que representou um aumento de 194,8%. Tal aumento foi decorrente do maior número de empreendimentos imobiliários lançados.

*Empréstimos e financiamentos*

Os nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$ 112,8 milhões em 31 de dezembro de 2006 (21,7% do nosso passivo total), representados por empréstimos e financiamentos contratados por algumas de nossas Subsidiárias. Verificamos uma grande variação nesta rubrica, sendo que o saldo em 31 de dezembro de 2005 era de R\$ 11,7 milhões (8,6% do nosso passivo total naquela data). Esta variação deve-se à necessidade de financiamento dos novos empreendimentos em carteira.

*Obrigações por aquisição de imóveis*

Esta conta corresponde a obrigações por compra de terrenos destinados a incorporação, tanto no passivo circulante quanto no passivo exigível a longo prazo. O saldo total classificado nessas rubricas em 31 de dezembro de 2006 foi de R\$ 75,4 milhões (14,5% do nosso passivo total naquela data), em comparação com R\$ 19,1 milhões registrado em 31 de dezembro de 2005 (13,9% do nosso passivo total naquela data), o que representou um aumento de 295,6%. Tal aumento foi decorrente do maior número de terrenos adquiridos no período para incorporação de novos empreendimentos imobiliários.

*Adiantamento de clientes*

São representados por valores recebidos de compradores de Unidades, porém ainda não reconhecidos como contas a receber pela Companhia de acordo com os critérios definidos na Resolução CFC 963/03. Essa conta totalizou R\$ 2,7 milhões em 31 de dezembro de 2006 (0,5% do nosso passivo total naquela data), em comparação com R\$ 8,0 milhões em 31 de dezembro de 2005 (5,8% do nosso passivo total naquela data), o que significou uma redução de 65,6% decorrente da evolução das obras dos empreendimentos durante o exercício de 2006.

*Partes Relacionadas*

O saldo referente a partes relacionadas totalizava R\$ 8,4 milhões em 31 de dezembro de 2005 (6,2% do total do passivo) contra R\$ 0,3 milhão em 31 de dezembro de 2006 (0,1 % do total do passivo). Este saldo representa os aportes iniciais dos acionistas realizados para viabilizar a fase inicial de empreendimentos, cujos maiores saldos são Alive (R\$ 1,3 milhão) e Quartier Carioca (R\$ 3,2 milhões).

*Patrimônio líquido*

O nosso patrimônio líquido totalizou R\$ 256,9 milhões em 31 de dezembro de 2006 (49,5% do nosso passivo total naquela data), comparado com R\$ 75,8 milhões em 31 de dezembro de 2005, incluindo o acervo líquido de sociedade à ser incorporado (55,4% do nosso passivo total naquela data), o que representou um aumento de 239,1%. Esse aumento ocorreu em função significativo aumento do capital social neste período e do nosso expressivo resultado neste período.

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS****Comparação dos Resultados Operacionais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e 2004***Receita Operacional Bruta*

A nossa receita bruta passou de R\$ 13,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$ 85,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro 2005, um aumento de 553,5%. Este aumento decorreu (i) do maior número de lançamentos realizados em 2005, como os empreendimentos imobiliários Lanai e Quartier Carioca, e (ii) do início do andamento das obras provenientes dos lançamentos realizados em 2004, principalmente de nossas obras no Rio de Janeiro no empreendimento imobiliário Sardenha, e, em São Paulo, do empreendimento imobiliário Alive.

Empreendimento	Trimestre de Lançamento	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Participação PDG Realty	Receita Bruta Apropriada Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		Percentual Vendido Acumulado em 31 de dezembro de		Custo Incorrido em 31 de dezembro de	
				2005	2004	2005	2004	2005	2004
				(R\$ mil)					
Alive	3º tri 2003	17.973	50%	9.440	0	69%	44%	98%	65%
Villagio da Serra	4º tri 2003	14.280	50%	6.423	0	60%	36%	93%	53%
Arte Arquitetura	2º tri 2004	9.815	50%	1.998	0	48%	39%	40%	17%
Sardenha	3º tri 2004	12.584	80%	10.145	986	75%	44%	40%	0%
Duetto Jardins	3º tri 2004	3.786	50%	1.630	558	44%	16%	44%	29%
Tuiuti	4º tri 2004	66.012	99.9%	18.604	11.472	99%	66%	22%	1%
Boa Viagem	4º tri 2004	5.893	50%	1.889	0	38%	8%	41%	31%
Tutóia	1º tri 2005	7.097	25%	1.633	0	56%	8%	34%	14%
Lanai	2º tri 2005	8.988	25%	10.335	0	87%	0%	47%	20%
Giardino	2º tri 2005	24.865	95%	3.183	0	77%	0%	15%	0%
HLI	3º tri 2005	10.945	20%	2.289	0	85%	0%	18%	8%
Quartier Carioca	4º tri 2005	76.396	40%	17.492	0	61%	0%	26%	0%
<b>TOTAL</b>				<b>85.061</b>	<b>13.016</b>				

*Impostos sobre as Vendas*

Os impostos sobre vendas passaram de R\$ 0,2 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 (representando 1,6% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 2,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 2,9% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 1.073,8%. Este aumento se deu basicamente em função de nossa receita bruta ter sido ainda pouco expressiva em 2004.

*Receita Operacional Líquida*

Pelas razões apresentadas acima, nossa receita operacional líquida passou de R\$ 12,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$ 82,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005, um aumento de 545,1%.

*Custo das Unidades Vendidas*

O custo das Unidades vendidas passou R\$ 8,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 (representando 66,8% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 51,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 62,2% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 500,9%. Este aumento se deve ao fato de termos lançados mais empreendimentos imobiliários no ano de 2005, se comparado aos lançamentos de 2004.

*Lucro Operacional Bruto*

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro bruto operacional passou de R\$ 4,2 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 (representando 33,2% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 31,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 37,8% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 634,2%.

##### *Despesas Operacionais*

As nossas despesas operacionais passaram de R\$ 0,3 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$ 7,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, representando um aumento de 2.601,9%.

##### *Despesas Comerciais*

As nossas despesas comerciais passaram de R\$ 0,04 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 (representando 0,3% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 3,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 4,5% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 10,035%. Este aumento decorreu do maior número de lançamentos e VGV Lançado em 2005. O aumento percentual relativo a nossa receita operacional líquida ocorreu em razão dos maiores gastos realizados com publicidade em mídia, *stands* e com campanhas de vendas.

##### *Despesas Gerais e Administrativas*

Nossas despesas gerais e administrativas passaram de R\$ 0,1 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 (representando 0,8% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 2,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 2,6% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 2.152,6%. Este aumento decorreu principalmente do aumento do número de empreendimentos imobiliários lançados. No entanto, como anteriormente mencionado (veja o item "Despesas Operacionais" desta Seção), nossas despesas gerais e administrativas estão abaixo do que seria esperado nos anos de 2004 e 2005.

##### *Despesas Tributárias*

Nossas despesas tributárias permaneceram estáveis tanto em 2004 quanto em 2005, totalizando R\$ 0,4 milhão.

##### *Despesas e Receitas Financeiras*

Nossas despesas e receitas financeiras líquidas passaram de uma receita de R\$ 0,3 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para uma despesa de R\$ 0,3 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005. Em 2005, registramos despesas financeiras em decorrência do pagamento de juros sobre nosso caixa líquido referente ao período, correspondendo a R\$ 4,5 milhões em 31 de dezembro de 2005. Em 2004, registramos receita em razão dos juros acruados sobre nossas aplicações financeiras, visto que apresentamos um caixa líquido no exercício social correspondente, em 31 de dezembro de 2004, a R\$ 3,2 milhões.

##### *Outras Despesas*

Em 2005, registramos R\$ 0,3 milhão como outras despesas operacionais, sendo que estas despesas referem-se basicamente a despesas de desenvolvimento de empreendimentos.

##### *Lucro Antes da Tributação*

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro antes da tributação passou de R\$ 4,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$ 24,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005, um aumento de 506,5%.

##### *Imposto de Renda e Contribuição Social*

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R\$ 0,2 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$ 3,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005, um aumento de 1.568,7%. Este aumento decorreu, principalmente, do fato de termos aumentado nossas receitas e operações.

##### *Lucro Líquido*

Pelas razões apresentadas acima, o nosso lucro líquido passou de R\$ 3,8 milhões em 2004 (representando 29,4% da nossa receita operacional líquida) para R\$ 20,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 25,2% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 452,1%.

#### **Comparação das Contas Patrimoniais – 31 de dezembro de 2005 com 31 de dezembro de 2004**

##### *Disponibilidades e Aplicações Financeiras*

Nossas disponibilidades são representadas por recursos disponíveis basicamente em contas correntes bancárias e nossas aplicações financeiras são representadas por aplicações em bancos de primeira linha. Tais contas totalizaram R\$ 7,2 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 5,3% dos nossos ativos totais naquela data, comparado com R\$ 3,2 milhões em 31 de dezembro de 2004, representando 10,0% dos ativos totais naquela data, o que significou um aumento de 127,2%. Tal aumento foi decorrente das capitalizações que fizemos para suportar o crescimento de nossas operações.

##### *Contas a receber, líquidas*

Essa conta corresponde a créditos decorrentes das vendas de imóveis, nas quais o valor dos contratos é atualizado conforme suas cláusulas contratuais sendo tais créditos registrados de forma proporcional ao custo incorrido em relação ao custo total, com relação às Unidades ainda não concluídas. Nossas contas a receber totalizaram R\$ 51,0 milhões em 31 de dezembro de 2005 (37,3% dos nossos ativos totais naquela data) contra R\$ 10,1 milhões em 31 de dezembro de 2004 (32,2% dos nossos ativos totais naquela data), representando um aumento de 402,6%. Esse aumento foi decorrente do aumento significativo das vendas e o andamento das obras dos empreendimentos imobiliários lançados em 2004 e 2005.

##### *Estoques de terrenos e de imóveis a comercializar*

Os nossos estoques de imóveis a comercializar correspondem a terrenos, imóveis em construção e Unidades construídas. Esses estoques totalizaram R\$ 72,7 milhões em 31 de dezembro de 2005 (53,2% dos nossos ativos totais naquela data), comparado com R\$ 13,6 milhões em 31 de dezembro de 2004 (43,1% dos nossos ativos totais naquela data), o que representou um aumento de 435,4%. Tal aumento foi decorrente do maior número de empreendimentos imobiliários lançados.

##### *Despesas a apropriar*

As nossas despesas a apropriar são representadas basicamente por valores com gastos diferidos em propaganda, *marketing* e promoções relacionadas a nossos empreendimentos. Tais gastos diferidos totalizaram R\$ 3,9 milhões em 31 de dezembro de 2005 (2,9% dos nossos ativos totais naquela data), em

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

comparação com R\$ 0,1 milhão em 31 de dezembro de 2004 (0,5% dos nossos ativos totais naquela data), o que representou um aumento de 2.656,0%. Tal aumento foi decorrente do maior número de empreendimentos imobiliários lançados.

##### *Empréstimos e financiamentos*

Os nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$ 11,7 milhões em 31 de dezembro de 2005 (8,6% do nosso passivo total), representados por empréstimos e financiamentos contratados por algumas de nossas Subsidiárias, remunerados pela TR mais 12% ao ano. Até 31 de dezembro de 2004, não houve desembolso do financiamento já contratado.

##### *Obrigações por aquisição de imóveis*

Esta conta corresponde a obrigações por compra de terrenos destinados a incorporação, tanto no passivo circulante quanto no passivo exigível a longo prazo. O saldo total classificado nessas rubricas em 31 de dezembro de 2005 foi de R\$ 19,1 milhões (13,9% do nosso passivo total naquela data), em comparação com R\$ 9,2 milhões registrado em 31 de dezembro de 2004 (29,1% do nosso passivo total naquela data), o que representou um aumento de 108,0%. Tal aumento foi decorrente do maior número de terrenos adquiridos no período para incorporação de novos empreendimentos imobiliários.

##### *Adiantamento de clientes*

São representados por valores recebidos de compradores de Unidades, porém ainda não reconhecidos como contas a receber pela Companhia de acordo com os critérios definidos na Resolução CFC 963/03. Essa conta totalizou R\$ 8,0 milhões em 31 de dezembro de 2005 (5,8% do nosso passivo total naquela data), em comparação com R\$ 1,9 milhões em 31 de dezembro de 2004 (6,1% do nosso passivo total naquela data), o que significou um aumento de 311,3%. Tal aumento foi decorrente de basicamente dos recursos recebidos de clientes pelas vendas de Unidades dos empreendimentos imobiliários Giardino (empreendimento em que detemos 95% de participação) e Tuiuti.

##### *Patrimônio líquido*

O nosso patrimônio líquido totalizou R\$ 75,8 milhões em 31 de dezembro de 2005, incluindo o acervo líquido de sociedade à ser incorporado (55,4% do nosso passivo total naquela data), comparado com R\$ 16,3 milhões em 31 de dezembro de 2004, incluindo o acervo líquido de sociedade à ser incorporado (51,7% do nosso passivo total naquela data), o que representou um aumento de 365,2%. Esse aumento ocorreu em função do aumento do capital social e do lucro de algumas das nossas Subsidiárias em 2005.

#### **Considerações sobre o Capital Circulante Líquido**

Em 30 junho de 2007, o nosso capital circulante líquido totalizou R\$622,5 milhões, representando um aumento de 171,7%, se comparado a 31 de dezembro 2006, quando totalizou R\$229,1 milhões.

#### **Liquidez e Recursos de Capital**

Nossas principais fontes de liquidez derivam do caixa gerado pelas nossas operações e da contratação de financiamentos imobiliários e empréstimos por parte de nossas Subsidiárias, que podem ser garantidos por



---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

recebíveis dos nossos clientes ou por fiança prestada pela Companhia, na proporção de sua participação no capital social da respectiva Subsidiária. O financiamento e o gerenciamento do nosso fluxo de caixa são cruciais em uma atividade de longo prazo como a nossa. Conseguimos financiar nossas atividades, predominantemente, com o produto da venda das nossas Unidades. Buscamos reduzir a exposição de caixa para cada empreendimento imobiliário através do uso das seguintes estratégias: (i) parcerias com outros incorporadores; (ii) financiamento da totalidade ou de parte do preço de compra de terrenos, mediante outorga, ao vendedor do terreno, de certo número de Unidades a serem construídas no terreno ou de um percentual do produto da venda das Unidades no empreendimento imobiliário; e (iii) financiamento da construção com recursos do SFH. Acreditamos que essas fontes, juntamente com os recursos oriundos da Oferta, continuarão sendo suficientes para atender às nossas atuais necessidades de recursos, que incluem capital de investimento, amortização de empréstimos, e capital de giro.

Avaliamos, de tempos em tempos, novas oportunidades de investimentos, tanto diretamente quanto por meio das nossas subsidiárias ou em parceria com outras incorporadoras, e poderemos vir a financiar tais investimentos com o nosso caixa e disponibilidades, com o caixa gerado pelas nossas operações, com a emissão de títulos representativos da nossa dívida, com aporte de capital ou pela combinação dessas alternativas.

#### **Fontes e Usos de Recursos**

Contamos principalmente com o fluxo de caixa das nossas operações para gerar capital de giro e subsidiar as nossas atividades operacionais e de investimentos, entretanto, nos seis meses findos em 30 de junho de 2007, passamos a contar também com os recursos obtidos com a nossa oferta pública de ações ordinárias realizada em janeiro de 2007, gerando fluxo de caixa positivo neste período, visto que os recursos da referida oferta pública ainda estão sendo consumidos dentro do nosso plano estratégico de investimentos. Nos exercícios encerrados em 2004, 2005 e 2006, nosso fluxo operacional foi positivo.

Das nossas vendas financiadas, recebemos em média 30% do preço de cada Unidade até o final da construção e os 70% restantes após a construção, normalmente durante um prazo de 5 a 10 anos. Os financiamentos são geralmente atualizados durante o período de construção com base no INCC mensal. Temos a política de orientar nossos clientes a financiar o saldo devedor da Unidade, após a entrega de chaves, com instituições financeiras. Nesse caso, a Unidade é quitada pela instituição financeira, que passa a ser o credor do cliente e beneficiário do direito real de garantia. Caso o cliente não obtenha financiamento junto a uma instituição financeira, ou nos casos específicos em que optamos por oferecer uma alternativa de financiamento a nossos clientes, como parte de nossa estratégia financeira, continuamos a financiar nosso cliente, sendo o valor então ajustado pelo IGP-M e acrescido de uma taxa de juros de 12% ao ano. Nesses casos, escolhemos entre a possibilidade de securitização dos recebíveis e a manutenção dos financiamentos em carteira até serem totalmente quitados.

Relativamente aos valores financiados aos nossos clientes, as contas a receber são em grande parte ajustadas da seguinte forma: (i) durante o período de obras, pelo INCC no mercado de São Paulo e pelo INCC mais 12,0% no mercado do Rio de Janeiro; e (ii) após a concessão do Habite-se, à taxa de juros de 12,0% ao ano mais IGP-M, em ambos os mercados.

#### **Fluxo de caixa**

A tabela a seguir demonstra o nosso fluxo de caixa para os respectivos períodos:

---

Exercícios encerrados

Períodos de Seis Meses Encerrados em

---

 02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89
 

---



---

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**


---

	em 31 de dezembro de			30 de Junho de <sup>(**)</sup>	
	2006 <sup>(*)</sup>	2005 <sup>(*)</sup>	2004	2007	2006
	(Em milhares de reais)				
<b>Fluxo de Caixa Inicial</b>	7.174	3.158	3.000	37.935	7.174
(+) Atividades Operacionais	(286.349)	(3.577)	(4.092)	(235.861)	(18.556)
(-) Atividades de Investimento	(34.103)	(3.972)	(4.472)	(79.385)	(30.408)
(+) Atividades de Financiamento	352.716	11.565	8.722	543.203	59.648
<b>Fluxo de Caixa Final</b>	39,438	7.174	3.158	265.892	17.848

(\*) - Não Auditados

(\*\*) - Não Revisados

**Investimentos**

Até 30 de junho de 2007, não realizamos investimentos relevantes em ativos imobilizados. Os terrenos adquiridos para realização de nossos empreendimentos imobiliários, assim como nossas Unidades em estoque, são registrados em nosso balanço patrimonial, através das nossas Subsidiárias, na conta "Imóveis a Comercializar" do nosso ativo circulante, e não integram o nosso ativo imobilizado. Estimamos investir R\$1,0 milhão em 2007, principalmente no aprimoramento de nossos sistemas operacionais.

Em 30 de junho de 2007, o valor total de investimentos relevantes detidos pela Companhia em suas Subsidiárias totalizava R\$ 439,0 milhões, sendo R\$ 133,5 milhões em Co-Incorporações e R\$ 305,5 milhões em Investimentos de *Portfolio*. Os principais investimentos de nossas Subsidiárias referem-se ao andamento normal de nossas atividades, tais como compra de terrenos para incorporação e venda futura das Unidades.

**Endividamento**

Na medida necessária, tomamos alguns empréstimos, preferencialmente através do SFH, que oferece taxas de juros mais baixas que as praticadas no mercado privado, bem como buscamos diferentes possibilidades de transferência da nossa dívida para os nossos clientes. Nesse sentido, pretendemos manter a nossa estratégia de baixo endividamento, bem como de um nível reduzido de exposição ao riscos das taxas de juros e de câmbio.

Em 30 de junho de 2007, o saldo de empréstimos e financiamentos era de R\$177,0 milhões, um aumento de 56,9% em comparação a R\$112,8 milhões em 31 de dezembro de 2006, decorrente da necessidade de financiamento dos novos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2005, o saldo de empréstimos e financiamentos era de R\$11,8 milhões, e em 31 de dezembro de 2004 este saldo estava zerado.

Em relação aos financiamentos obtidos pelas Subsidiárias, a Companhia usualmente presta fiança em garantia do cumprimento da referida obrigação, na proporção de sua participação no capital social da Subsidiária.

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

#### 14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

O quadro abaixo apresenta os financiamentos contraídos pelas Subsidiárias em vigor na data deste Prospecto, bem como suas principais características e respectivos saldos devedores em 30 de junho de 2007:

Controladas e Controladas em Conjunto	Encargos	Saldo devedor 30.06.07 (R\$ mil)	Amortização	Garantias
América Piqueri Incorporadora S.A	TR + 12% aa	17.650	Final da construção	Recebíveis e fiança dos sócios
Bento Lisboa Participações S.A.	TR + 12% aa	30.978	Final da construção	Recebíveis e fiança dos sócios
Boa Viagem Empreendimento Imobiliário S.A.	TR + 12% aa	2.287	Final da construção	-
Eco Life Butantã Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 12% aa	14.949	Final da construção	Recebíveis e fiança dos sócios
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	TR + 12% aa	60.787	Final da construção	Recebíveis
HL Empreendimentos S.A.	TR + 12% aa	4.247	Final da construção	Recebíveis e fiança dos sócios
Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A.	IGPM + 12% aa	8.107	Final da construção	Fiança dos sócios
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 12% aa	14.776	Final da construção	Recebíveis e fiança dos sócios
PDG Desenvolvimento Imobiliário S.A.	TR + 12% aa	18.628	Final da construção	Recebíveis e fiança dos sócios
CHL Desenvolvimento Imobiliário	TR + 12% aa	4.657	Final da construção	Recebíveis e fiança dos sócios
Total de endividamento		<b>177.066</b>		
Circulante		<b>124.589</b>		
Não circulante		<b>52.477</b>		

#### Capacidade Financeira

Acreditamos que os recursos existentes e nossa geração de caixa operacional serão suficientes para atender nossas necessidades de liquidez e a nossos compromissos financeiros já contratados.

Apresentamos nos últimos três anos uma margem média de EBITDA ajustado de 28,8% e uma geração de caixa média no valor de R\$49,7 milhões.

#### Obrigações Contratuais

Além das obrigações contratuais listadas no quadro acima, também temos obrigações contratuais referentes (i) aos tributos inscritos no PAES, bem como (ii) aos compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários. Em 30 de junho de 2007, tínhamos um saldo decorrente de obrigações por aquisição de imóveis no total de R\$143,9 milhões, a ser liquidado em dinheiro. Atualmente, em média, as obrigações decorrentes de aquisição de terrenos são quitadas 80% através de liquidação financeira, ao passo que os 20% restantes são quitadas por permuta física.

As contas a pagar estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M e juros de até 12% ao ano.

#### Operações não Registradas nas Demonstrações Financeiras

Em 30 de junho de 2007 não tínhamos quaisquer operações não registradas nas nossas demonstrações financeiras para financiar nossas operações. Não possuímos Subsidiárias que não estejam incluídas nas nossas demonstrações

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

financeiras consolidadas, nem possuímos quaisquer participações em, ou relacionamentos com, quaisquer sociedades de propósito específico que não estejam refletidos nas nossas demonstrações financeiras consolidadas.

### **Análise Quantitativa e Qualitativa dos Riscos de Mercado**

Nós estamos expostos a riscos de mercado relacionados a nossas atividades operacionais. Dentre os principais riscos podemos destacar (adicionalmente veja os itens “Riscos Relacionados ao Setor” e “Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos” na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto para informações adicionais):

#### *Risco de Taxas de Juros*

Nossas receitas e despesas são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas seguintes contas: (i) parcelas de vendas a receber; (ii) despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis; e (iii) receitas de juros geradas a partir dos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras.

#### *Risco de Liquidez*

Gerenciamos o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma forte estrutura de capital e um baixo grau de alavancagem. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados por nossa administração.

#### *Risco de Preços de Insumos*

O custo de nossas Unidades é diretamente influenciado pelo custo dos principais insumos utilizados para a construção de nossos empreendimentos imobiliários, tais como cimento e aço. Um eventual aumento no preço destes insumos provocaria um aumento no preço de nossas Unidades.

### **Eventos Subseqüentes Relevantes não Considerados nas Demonstrações Financeiras**

Em 24 de julho de 2007 a Companhia completou sua primeira emissão pública de debêntures, na qual foram emitidas 25.000 (vinte e cinco mil) debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirográfica, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). A operação tem vencimento em 7 (sete) anos e as debêntures são remuneradas a uma taxa equivalente ao CDI mais 0.9% ao ano. A amortização anual será em 4 (quatro) parcelas, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da data de emissão, iniciando-se em 1º de julho de 2011.

Em 20 de agosto de 2007, a Companhia alienou 24% das ações da Avance de que era titular para a Gulf Investimentos Ltda. (“Gulf”). Adicionalmente, na mesma data, a Companhia, transferiu, juntamente com os demais sócios na Avance, as demais ações de emissão da Avance que a Companhia detinha, de modo que a Brasil Brokers passou a deter aproximadamente 100% das ações de emissão da Avance, tendo recebido, em troca, ações de emissão da Brasil Brokers, representativas de 1,61% de seu capital social naquela data. Adicionalmente, em 03 de outubro de 2007, a Companhia adquiriu 25,0% do capital social da Tresefe Participações S.A. (“3F Participações”) dos demais acionistas da referida sociedade. A 3F Participações é uma sociedade holding que detém, exclusivamente, a totalidade das quotas de emissão do Fundo Gulf I de Investimento em Participações (“FIP Gulf”), que por sua vez é titular de 50,0% das ações de emissão da Brasil Brokers. Desta forma, a Companhia passou, a deter, indiretamente, 12,5% do capital social da Brasil Brokers, além das ações diretamente detidas, conforme detalhado acima.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

Em 31 de agosto de 2007, a Companhia realizou investimentos na TGLT S.A., empresa argentina do ramo imobiliário, adquirindo, através de aumento de capital, 30% do capital desta empresa por US\$7 milhões.

Em 31 de agosto de 2007, a Companhia celebrou um Memorando de Entendimentos com a Goldfarb Empreendimentos e Participações S.A e os acionistas da Goldfarb Empreendimentos e Participações S.A, com interveniência da Goldfarb Incorporações e Construções S.A., visando estabelecer as condições para o aumento da participação da Companhia na Goldfarb para 75%, com opção para aquisição de participação adicional de 5% do capital social da Goldfarb.

Em 28 de setembro de 2007 a Companhia subscreveu parte de aumento de capital realizado na LDI, passando a deter ações representativas de 15,92% do capital social da LDI e, indiretamente, da Cipasa.

Em 28 de setembro de 2007, a Companhia realizou Assembléia Geral Extraordinária na qual foram aprovadas, entre outros pontos: (i) a incorporação da MP Holding Ltda., detentora de 1,67% da Goldfarb, com o conseqüente aumento do capital social da Companhia em R\$3.338.409,00 mediante a emissão de 681.818 novas ações ordinárias; (ii) a transferência da sede social para o Rio de Janeiro; e (iii) expansão do objeto social contemplando atividades já realizadas indiretamente pela Companhia, quais sejam (a) prestação de serviços de cobrança de recebíveis, (b) aquisição de imóveis para a renda, (c) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária, e (d) incorporação imobiliária, no objeto social da Companhia.

Ainda em 28 de setembro de 2007, a Companhia celebrou com a LDI um Acordo de Investimento visando estabelecer as principais diretrizes relativas à participação da Companhia na REP-DI (“Acordo REP DI”). Acordo prevê que a LDI e a Companhia deverão celebrar um Acordo de Acionistas prevendo os seguintes direitos e obrigações: (i) direito de preferência para os demais acionistas caso qualquer dos acionistas pretenda transferir suas ações; (ii) direito de tag along para que qualquer dos acionistas, se assim o desejar, aliene ou transfira a sua participação ao adquirente das ações da outra parte pelo mesmo preço e nas mesmas condições; (iii) adesão do acordo de acionistas por eventuais adquirentes das ações da REP-DI; (iv) diluição da parte que não aportar os recursos necessários, e (v) direito de drag along da LDI caso um terceiro deseje adquirir 100% do capital social da REP-DI.

Em 05 de outubro de 2007, conforme estabelecido no Acordo REP DI, a Companhia subscreveu aumento de capital na REP DI no valor de aproximadamente R\$18 milhões, passando a deter 25% do seu capital social, vendeu sua participação de 50% na REPAC para a REP DI por aproximadamente R\$15 milhões, disponibilizou uma linha de crédito através de debêntures não conversíveis em ações de até aproximadamente R\$7 milhões para a REP DI (ambas operações com prazo de pagamento de 3 anos e corrigidas pelo IGP-M/FGV acrescido de juros de 12% ao ano) e rescindiu o Contrato de Não Competição celebrado com a REPAC em 07 de fevereiro de 2006.

Adicionalmente, a Companhia adquiriu participação societária em determinadas sociedades para desenvolvimento de atividade de co-incorporação.

---

 02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89
 

---



---

**14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**


---

**Contingências Judiciais e Administrativas**

Em 30 de setembro de 2007, a Companhia não era parte, como autora ou ré, em qualquer processo judicial ou administrativo.

Na mesma data, as nossas Subsidiárias eram partes em processos judiciais e administrativos oriundos do curso normal de seus negócios, perfazendo um valor total envolvido de aproximadamente R\$ 25 milhões, havendo um valor provisionado de aproximadamente R\$6,8 milhões para fazer frente a contingências decorrentes de tais processos. A tabela a seguir demonstra os valores totais provisionados para os principais processos judiciais ou administrativos em que nossas Subsidiárias são parte:

<u>Processos</u>	<u>Em 30 de junho de 2007 (R\$ mil)</u>
Cível .....	74
Trabalhista .....	690
Tributário .....	6.038
Total	6.802

Em 30 de junho de 2007, em função das contingências judiciais e administrativas de suas Subsidiárias mencionadas na tabela acima, as provisões da Companhia para processos judiciais e administrativos eram de aproximadamente R\$6,8 milhões, dos quais aproximadamente R\$0,74 milhão referiam-se a processos cíveis, aproximadamente R\$6,038 milhões a processos tributários e aproximadamente R\$0,69 milhão a processos trabalhistas. Acreditamos que as provisões para processos judiciais e administrativos são suficientes para atender prováveis prejuízos. Não podemos assegurar que qualquer ação judicial ou processo administrativo individual pendente, se decidido de maneira desfavorável, não causará efeito adverso relevante sobre a nossa situação financeira ou resultados operacionais.

A maior parte das ações nas quais as nossas Subsidiárias figuram como réis envolvem problemas usuais e peculiares ao desenvolvimento de suas respectivas atividades, tais como pedidos de revisão de cláusula contratual, pedidos de rescisão contratual cumulados com restituição de quantias pagas, pedidos de indenização por danos morais e materiais relacionados aos imóveis adquiridos, dentre outros.

Dentre as ações em questão, destacamos a existência de uma ação civil pública movida em face de uma de nossas Subsidiárias, Tutóia Empreendimento Imobiliário Ltda., bem como contra o Município de São Paulo, com vistas ao embargo de obras e à demolição parcial do empreendimento “*Tutóia*”. Adicionalmente, o Ministério Público requer a anulação do alvará de construção, o cancelamento da matrícula do imóvel e a reparação dos danos morais e materiais causados aos adquirentes das Unidades. Foi concedida medida liminar para que a Tutóia Empreendimento Imobiliário Ltda. afixasse no stand de vendas do referido empreendimento aviso sobre a existência desta ação, bem como para que notificasse todos os adquirentes das Unidades do empreendimento acerca da demanda. Atualmente, o processo encontra-se suspenso pois as partes estão em tratativas para a celebração de acordo. Segundo os advogados responsáveis pelo caso, a probabilidade de perda de nossa Subsidiária nesta demanda é remota e, portanto, não existe provisão contábil.

Ainda, ressaltamos a existência de ação cautelar e ação civil pública que, embora não sejam diretamente movida contra a Lindencorp, poderão impactar no empreendimento imobiliário desenvolvido por meio da Circular do Bosque Incorporadora SPE Ltda. Trata-se de ações ajuizadas contra a construtora contratada para gerir as obras do empreendimento “*Lindencorp Cidade Jardim*”, e contra o Município de São Paulo, com a posterior inclusão no pólo passivo da Construtora Adolpho Lindenberg Ltda. e da Circular do Bosque Incorporadora SPE, com vistas a (i) sustar os efeitos da autorização concedida pela Municipalidade

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS**

para o corte de árvores do terreno; (ii) determinar à Municipalidade que se abstenha de expedir alvarás de construção para o referido empreendimento e/ou revogue eventuais alvarás já expedidos; e (iii) determinar à construtora que se abstenha de construir na área discutida empreendimentos não destinados a residências unifamiliares, sob pena de multa diária de R\$ 200 mil. Foi concedida medida liminar para suspender os efeitos da autorização que permitia o corte de árvores do terreno, a qual foi posteriormente modificada para permitir o corte de árvores para a construção de residências unifamiliares e dentro dos padrões constantes das Condições Gerais e do Memorial do Loteamento da Cidade Jardim. Ressaltamos que as obras do referido empreendimento ainda não foram iniciadas. A Construtora Adolpho Lindenberg Ltda. e a Circular do Bosque Incorporadora SPE apresentaram contestação sustentando a legalidade do alvará expedido em seu favor e a licitude da obra que pretendem empreender na região. Em julho de 2007 foi informado ao juízo alegado descumprimento da medida liminar, tendo as Rés esclarecido que não tinham dado início às obras de edificação do empreendimento, mas apenas removido algumas árvores e demolido edificação desocupada, para o que tinham autorização judicial. Atualmente, o processo encontra-se pendente de julgamento em 1ª instância. Segundo os advogados responsáveis pelo caso, a probabilidade de perda de nossa Subsidiária nesta demanda é possível e eventual procedência da demanda não levaria à perda da propriedade do imóvel, mas sim à obrigação de dar nova destinação ao terreno ou ao empreendimento.

Destacamos também a existência de uma ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público de São Paulo em face da Goldfarb e de outras construtoras com vistas à declaração de nulidade de cláusulas contratuais constantes de contratos de compromisso de venda e compra que (i) possibilitam a retenção, a título de cláusula penal, de percentuais superiores à 10% dos valores pagos; (ii) permitem ao fornecedor negar ao consumidor a possibilidade de pagamento antecipado do débito; e que (iii) obrigam o consumidor a quitar o saldo devedor em 48 horas caso não seja aceito pela companhia de securitização indicada nos contratos. Há ainda pedido de condenação das Rés à obrigação de não fazer consistente no dever de se absterem de inserir nos contratos que vierem a celebrar futuramente as cláusulas acima referidas, sob pena de multa.

A Goldfarb apresentou contestação alegando que o Ministério Público seria parte ilegítima para ajuizar tal demanda, eis que a mesma diz respeito a direitos individuais, e não a direitos difusos e/ou coletivos, e que a retenção de valores a título de cláusula penal nos percentuais estipulados nos contratos seria legal em razão dos prejuízos que são causados às construtoras pelo inadimplemento contratual dos consumidores. Atualmente, o processo aguarda decisão sobre o pedido liminar formulado pelo Autor. Segundo os advogados responsáveis pelo caso, a probabilidade de perda de nossa Subsidiária nesta demanda é possível.

Em relação a processos tributários, em 30 de junho de 2007, a Goldfarb possuía parcelamento de débitos fiscais no valor aproximado de R\$10,9 milhões, sendo R\$ 10,2 milhões de longo prazo e R\$ 724 mil de curto prazo.

---

**02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89**

---

---

**14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

---

**Composição do Capital Social da Companhia**

A tabela abaixo contém informações sobre a titularidade das ações ordinárias de emissão da Companhia em 01 de fevereiro de 2008:

<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>	<b>%</b>
FIP PDG I <sup>(*)</sup> .....	64.338.175	44,07
Administradores .....	242.627	0,17
Outros .....	81.420.078	55,76
<b>Total.....</b>	<b>146.000.880</b>	<b>100,00</b>

<sup>(\*)</sup> Os senhores André Santos Esteves e Gilberto Sayão da Silva detêm participação indireta de 12,5% e 11,52% do capital social da Companhia, respectivamente.

**Alterações Relevantes da Participação do Grupo de Acionistas nos Últimos Doze Meses**

Não ocorreram alterações relevantes na participação dos acionistas da Companhia nos últimos três anos, exceção feita à Oferta de Distribuição Pública Primária e Secundária da Companhia realizada em janeiro de 2007, na qual a Companhia emitiu 30.000.000 de novas ações que foram totalmente subscritas por novos acionistas; e o acionista FIP PDG I alienou 15.000.000 de suas ações, que também foram totalmente adquiridas pelos novos acionistas. Em 23 de fevereiro de 2007, foi exercida a opção de Lote Suplementar prevista na Oferta de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Companhia, nos termos da qual o FIP PDG I alienou 437.967 ações e a Companhia emitiu 875.933 ações.



---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

---

##### **RISCOS RELACIONADOS À COMPANHIA**

*Podemos ter dificuldades em identificar e realizar novas Parcerias, o que poderá nos afetar adversamente.*

A PDG Realty, na qualidade de companhia de investimentos, não realiza atividades de construção e incorporação diretamente, atuando somente através de Co-Incorporação e Investimentos de *Portfolio*. Assim, o sucesso na identificação e realização de Parcerias é fundamental para o nosso crescimento. Podemos ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou podemos não ser capazes de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. Além disso, a nossa estratégia de intensificar as atividades nos segmentos do setor imobiliário e expandir geograficamente dependerá da nossa habilidade de realizar Parcerias com incorporadoras que atuam nos diversos segmentos de mercado e outras regiões do Brasil. Ademais, condições econômicas desfavoráveis podem aumentar nosso custo de financiamento e limitar nosso acesso ao mercado de capitais, reduzindo nossa capacidade de realizar novas Parcerias.

Caso não sejamos capazes de concretizar novas aquisições estratégicas ou novas Parcerias com sucesso, podemos não crescer de acordo com as nossas expectativas, o que poderá causar um efeito adverso sobre a Companhia.

*Nossas Parcerias podem não ser bem sucedidas em função de diversos fatores.*

Não há como assegurar que as Parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. As dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes e possíveis insucessos nas Parcerias poderão afetar adversamente a Companhia.

Os riscos relacionados às Parcerias incluem, dentre outros, (i) dificuldade em manter um bom relacionamento entre a Companhia e seus Parceiros (atuais e futuros), (ii) dificuldades financeiras dos Parceiros, que poderão resultar na necessidade de investimentos adicionais por parte da Companhia, (iii) atos e fatos que venham a prejudicar a reputação e/ou a marca de Parceiros, de Subsidiárias ou da Companhia, (iv) divergência de interesses econômicos e comerciais entre a Companhia e seus Parceiros, (v) co-responsabilização da Companhia, em circunstâncias e condições específicas, pelas obrigações das SPEs, especialmente com relação àquelas de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, e (vi) existência de passivos ocultos (não previamente identificados nas auditorias realizadas pela Companhia) nas sociedades ou empreendimentos imobiliários nos quais a Companhia investe. A ocorrência de tais riscos pode afetar o resultado estimado ou pode resultar na perda do investimento realizado pela Companhia em tais Parcerias.

Os riscos listados acima são agravados pelo fato de que a Companhia apenas compartilha o controle de suas Subsidiárias com os Parceiros, o que faz com que dependa da atuação dos Parceiros para a definição e implementação das estratégias referentes às Parcerias.

Além disso, os Parceiros são em grande parte empresas familiares, de pequeno porte e/ou regionais. Uma estratégia de investimentos voltada basicamente para empresas fechadas apresenta certos desafios, incluindo a falta de informação pública disponível, uma dependência de talentos e esforços de apenas algumas pessoas.

Em geral, existe pouca informação disponível ao público sobre empresas fechadas e seremos obrigados a confiar na capacidade de nossa equipe para obter informações adequadas para avaliar os potenciais retornos dessas empresas, comprometendo o embasamento de nossas decisões de investimento, com possíveis reflexos adversos nos resultados da Companhia.

*Somos uma companhia cujos resultados dependem dos resultados das nossas Subsidiárias, os quais não podemos assegurar que nos serão disponibilizados.*

A capacidade da Companhia de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos acionistas, inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio, depende do fluxo de caixa e dos lucros das

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

Subsidiárias e suas distribuições. Não é garantida a distribuição de dividendos de nossas Subsidiárias, pois os lucros líquidos obtidos terão a aplicação que lhes for determinada pelos seus sócios. Não há, portanto, garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou que serão suficientes para o cumprimento de nossas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos acionistas da Companhia.

***A perda de membros da nossa administração e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre a nossa situação financeira e resultados operacionais.***

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala de nossa administração, principalmente devido ao modelo de negócios de companhia de investimentos. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho por longo prazo ou a obrigação de não-concorrência. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa administração. A perda de qualquer dos membros da nossa administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode causar um efeito adverso para a Companhia.

***Algumas de nossas Subsidiárias utilizam volume relevante de recursos do plano de crédito associativo da Caixa Econômica Federal, estando sujeitas a mudanças institucionais e/ou operacionais neste órgão público.***

Nos empreendimentos imobiliários com foco nos segmentos voltados para as Classes Média e Média-Baixa, notadamente os realizados pela Goldfarb, utilizamos os instrumentos de financiamento da CEF, os quais são fundamentais para ampliar a nossa capacidade de vendas das Unidades e de desenvolvimento de novos projetos, por facilitar as condições de pagamento de nossos clientes e diminuir a necessidade de utilização de nosso próprio capital para a concessão direta de tais financiamentos. Por ser um órgão público, a CEF está sujeita à maior ingerência política e pode sofrer mudanças de políticas de concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar-nos a buscar e utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para nossos clientes sob condições semelhantes àquelas disponibilizadas pela CEF, poderemos sofrer um efeito adverso em nossos resultados.

***A Companhia não tem demonstrações financeiras relevantes que permitam uma análise da evolução do nosso negócio e situação financeira.***

Até a data de contribuição das Empresas Contribuídas ao capital da Companhia em agosto de 2006, à exceção do investimento na Goldfarb e na Avance, a Companhia não possuía nenhum ativo operacional nem gerava receita relevante. Portanto, suas demonstrações financeiras históricas para períodos anteriores a agosto de 2006 não são relevantes para avaliar a perspectiva de performance dos ativos atuais da Companhia, tendo em vista que não incluem informações financeiras das Empresas Contribuídas anteriores a agosto de 2006. Exceto se indicado de outra forma, as únicas informações financeiras são as informações “pro-forma” extraídas das demonstrações “pro-forma”.

Estas informações “pro-forma” não refletem os resultados e posição financeira históricos da Companhia, mas sim seu resultado e posição financeiros consolidados com o resultado e posição financeiros das Empresas Contribuídas, então detidas pelo Acionista Controlador.

Devido a esses fatores, nossas informações financeiras “pro-forma” podem não ser um bom instrumento para avaliação de nossa performance passada e perspectiva futura.

***A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar a assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.***

A Companhia e suas Subsidiárias possuem um número reduzido de empregados próprios. Em 30 de junho de 2007, cerca de 90% da mão-de-obra contratada direta ou indiretamente pelas Subsidiárias era composta de trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das Subsidiárias,

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às Subsidiárias, na condição de donas das obras, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas Subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Companhia e às Subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Tais contingências são de difícil quantificação, podendo afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia.

*Problemas com nossos empreendimentos imobiliários que escapam ao nosso controle poderão vir a prejudicar nossa reputação, bem como nos sujeitar à eventual imposição de indenização de responsabilidade civil.*

A reputação e a qualidade técnica das obras dos nossos empreendimentos imobiliários são fatores determinantes em nossas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos dependem de fatores que estão fora do nosso controle, incluindo a qualidade e tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados, tais como empreiteiros. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos nossos empreendimentos imobiliários poderá vir a afetar adversamente a nossa reputação e vendas futuras, além de nos sujeitar a eventual imposição de responsabilidade civil, o que, por sua vez, poderá acarretar em um efeito adverso para a Companhia.

### **RISCOS RELACIONADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO**

*O mercado imobiliário é bastante competitivo, o que pode representar uma ameaça à nossa posição no mercado e à nossa estratégia de expansão.*

O acirramento da competição, tanto por parte dos atuais concorrentes como por novos, inclusive estrangeiros, em nosso segmento de atuação pode ocasionar um aumento do custo de aquisição de terrenos, dificultando a expansão do nosso estoque de terrenos e até mesmo inviabilizando a sua manutenção nos níveis atuais. A competição também pode afetar a margem das nossas operações como um todo, reduzindo preços de venda e aumentando custos. Neste cenário, nossas operações e nossa lucratividade podem reduzir-se, causando um efeito adverso em nossa situação financeira.

Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporação imobiliária incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços e condições de financiamento, características dos projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Concorremos com uma série de incorporadores atuantes no setor imobiliário na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros e na busca de clientes. Novas empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência no setor. Se nós não formos capazes de responder a tal concorrência de modo imediato e adequado, poderemos sofrer um efeito adverso.

*A escassez de financiamentos e/ou o aumento nas taxas de juros podem diminuir a demanda por Unidades, podendo afetar negativamente o mercado imobiliário e conseqüentemente nosso negócio.*

A escassez de financiamentos e/ou o aumento nas taxas de juros podem afetar adversamente a capacidade ou intenção de compradores potenciais de adquirir Unidades. A maioria dos financiamentos obtidos pelos consumidores para

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

comprar imóveis é realizada pelo SFH, que é, por sua vez, financiado com recursos provenientes dos depósitos em poupanças. O CMN poderá alterar o valor dos recursos que os bancos devem disponibilizar para o financiamento imobiliário. Caso o CMN venha a restringir o valor dos recursos disponíveis no sistema a ser usado para o financiamento da compra de imóveis, ou no caso de aumento nas taxas de juros, a demanda por nossos empreendimentos imobiliários poderá diminuir, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, caso a economia entre em estado recessivo, podemos esperar, novamente, uma redução na velocidade de vendas de Unidades e um aumento na inadimplência por parte dos clientes, o que também poderá ter um efeito adverso para a Companhia.

*As atividades que desenvolvemos estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a nossa estratégia de continuarmos a expandir nossas operações.*

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como a leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor. Os empreendimentos imobiliários nos quais participamos dependem da aprovação de várias autoridades governamentais para serem desenvolvidos. Novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos negócios.

Nossas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Companhia.

Adicionalmente, existe sempre uma probabilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que trará atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, o que pode resultar num efeito adverso para nossos negócios e resultados estimados.

*O setor imobiliário está sujeito aos riscos regularmente associados às atividades de incorporação e construção.*

Os riscos associados às atividades de incorporação e construção desenvolvidas por empresas do setor imobiliário, inclusive por nós, incluem, mas não se limitam aos seguintes: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão (em média de 18 a 36 meses), durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e outras mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) a incorporadora/construtora pode ser impedida de indexar custos ou seus recebíveis a determinados índices setoriais de inflação, tal como atualmente permitido, o que poderia tornar um empreendimento imobiliário não atrativo do ponto de vista econômico; (iv) o nível de interesse do comprador por um empreendimento imobiliário recentemente lançado ou o preço unitário de venda necessário para a venda de todas as Unidades pode não ser suficiente para tornar o projeto lucrativo, ou então, tal falta de interesse ou dificuldade na obtenção de financiamentos para clientes poderão diminuir a velocidade de vendas, implicando em custos adicionais com venda e marketing de determinado empreendimento imobiliário; (v) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (vi) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (vii) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (viii) desapropriação dos terrenos adquiridos ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso e (ix) custos dos projetos podem ser

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

aumentados em função de atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e aumentos nos próprios custos de construção já que, salvo a Goldfarb e a CHL, nenhuma de nossas Subsidiárias desenvolve atividades de construção própria. A ocorrência de um ou mais destes fatores poderá resultar em efeito adverso sobre a Companhia.

#### ***O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.***

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, concedemos financiamentos a alguns dos compradores das Unidades de nossos empreendimentos imobiliários. Conseqüentemente, estamos sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos nossos recursos. Neste sentido, além da incidência da taxa de juros de 12% ao ano em parte das parcelas de pagamento, os nossos contratos de venda a prazo prevêem, via de regra, atualização monetária pelo INCC durante a construção das Unidades e pelo IGP-M após a conclusão das obras, ambos variáveis de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da inflação, o endividamento dos nossos clientes decorrente da celebração dos contratos de venda a prazo ora mencionados poderá vir a aumentar, ocasionando um crescimento da inadimplência. Caso isso ocorra, a nossa geração de caixa e, portanto, os nossos resultados operacionais poderão vir a ser afetados adversamente.

Na hipótese de inadimplimento após a entrega das Unidades, a legislação brasileira garante o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da Unidade do comprador inadimplente, observados os prazos e procedimentos judiciais. O resultado da cobrança ou a retomada do imóvel costuma levar cerca de dois anos. Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos assegurar que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor de alguns contratos de venda a prazo, o que poderia vir a ocasionar um efeito adverso nos nossos resultados.

Adicionalmente, nós e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores junto a instituições financeiras e podem não conseguir repassar aos clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos aos clientes com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a nos afetar adversamente.

#### ***O setor imobiliário está sujeito aos riscos de uma crise de disponibilidade de recursos.***

As empresas do setor imobiliário, incluindo nós, dependem de uma série de fatores exógenos para o desenvolvimento das atividades de construção e incorporação imobiliária, dentre os quais destacamos: (i) a disponibilidade de recursos no mercado para a concessão de financiamentos a clientes, para aquisição de Unidades e para o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários; e (ii) a tempestividade dos clientes no cumprimento das suas obrigações financeiras relativas à aquisição de Unidades.

Portanto, uma possível escassez de recursos no mercado poderá diminuir a nossa capacidade e velocidade de vendas, seja pela dificuldade de nossos clientes na obtenção de financiamentos para a aquisição de um imóvel, seja em razão da redução da velocidade de novos lançamentos.

A combinação destes fatores poderá cominar na diminuição de nossas receitas, da nossa geração de caixa e redução de nossos resultados.

Além das situações descritas acima, uma referência especial deve ser dada sobre eventual mudança na destinação dos recursos do FGTS para outras atividades, o que poderá resultar na diminuição de recursos disponibilizados por instituições financeiras para aquisição de imóveis, especialmente a CEF.

#### ***O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes sobre as atividades imobiliárias poderão nos afetar adversamente.***

Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de nossos contratos de venda de Unidades, poderemos ser afetados de maneira adversa na medida em que não pudermos alterar nossos contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos nossos clientes.

Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos nossos clientes e reduzir, dessa forma, a demanda por nossos imóveis ou afetar nossas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em nossos resultados financeiros.

Além disso, o governo brasileiro pode decidir cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas de nossas Subsidiárias, especialmente as SPEs constituídas para as atividades de Co-Incorporação, podendo resultar em um aumento da carga tributária de nossas SPEs e, portanto, em um efeito adverso em nossos resultados operacionais.

*Estamos expostos a riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis.*

Nós nos dedicamos à incorporação, construção, venda e locação de empreendimentos residenciais e comerciais e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, nossas atividades são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para escritórios em certa região;
- corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- podemos ser afetados pela escassez de terrenos bem localizados para a realização dos nossos empreendimentos;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer; e
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na nossa condição financeira e resultados operacionais.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

Além disso, em conformidade com os nossos contratos de venda, os clientes têm o direito de rescindir o contrato, sem multa, e de receber de volta grande parte dos valores pagos, monetariamente corrigidos, caso a entrega não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior). Não podemos garantir que não estaremos sujeitos a tais atrasos no futuro. Além disso, conforme previsto no Código Civil, prestamos garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias durante este prazo. Caso tais acontecimentos venham a ocorrer, nossa condição financeira será afetada adversamente.

*A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.*

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos nossos imóveis residenciais e comerciais, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma adversa nossa condição financeira e resultados operacionais.

#### **RISCOS RELACIONADOS ÀS AÇÕES**

*Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em nossas Ações.*

Podemos precisar de recursos adicionais e podemos optar por obtê-los por meio de colocação pública ou privada de títulos de dívida ou de ações. Contudo, na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de nosso capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio do aumento de nosso capital social poderá diluir a participação do investidor.

*A pulverização das nossas ações no mercado poderá nos deixar suscetíveis a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista ou grupo de acionistas controladores que detenha mais de 50% do capital.*

Não há uma prática consolidada no Brasil de companhia aberta sem identificação de seu acionista como controlador. Entretanto, pode ser que se formem alianças ou acordos entre os novos acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de ter um grupo de controle (pessoa ou grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas nossas três últimas assembleias gerais, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante, "Grupo de Controle"). Caso surja um Grupo de Controle e este passe a deter o poder decisório da nossa Companhia, nós poderemos sofrer mudanças repentinas e inesperadas das nossas políticas corporativas e estratégias, inclusive através de mecanismos como a substituição dos nossos administradores. Além disso, pode ser que fiquemos mais vulneráveis a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes.

A ausência de um grupo de controle poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, pois poderá não ser atingido o quorum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso não tenhamos um acionista identificado como controlador, os nossos administradores e os acionistas minoritários podem não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas, em conseqüência, podemos ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

Qualquer mudança repentina ou inesperada em nossa equipe de administradores, em nossa política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente nossos negócios e resultados operacionais.

Nosso atual acionista controlador, o FIP PDG I, é administrado e gerido por empresas pertencentes ao grupo econômico do Coordenador Líder. Dessa forma, existe a possibilidade de que, eventualmente, os interesses do Acionista Controlador, da Companhia (pelo fato de que o Acionista Controlador continuará, após a conclusão da Oferta, a deter participação majoritária em nosso capital social) e do Coordenador Líder estarem alinhados em uma posição que pode vir a ser considerada como contrária aos interesses dos investidores.

##### ***Podemos não pagar dividendos aos acionistas titulares de nossas ações.***

De acordo com nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas 25% de nosso lucro líquido anual ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízos ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos. Além disso, podemos não pagar dividendos a nossos acionistas em qualquer exercício social, se nosso Conselho de Administração decidir que tal pagamento seria desaconselhável diante de nossa situação financeira.

#### **RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS**

***O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam afetar adversamente as nossas atividades e o preço de mercado de nossas Ações.***

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e regulamentos. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras medidas, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações e outras medidas. Os nossos negócios, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações, podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam certos fatores, tais como:

- instabilidade econômica e social;
- inflação;
- eventos diplomáticos adversos;
- controles cambiais e restrições sobre remessas ao exterior;
- política fiscal e alterações da legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- desapropriação de propriedades privadas;
- leis e regulamentos aplicáveis ao setor, inclusive ambientais e sanitários;
- interpretação de leis trabalhistas e previdenciárias; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

***Condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente de países emergentes, podem prejudicar a economia brasileira e, portanto, o preço das nossas Ações.***



---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

---

O mercado de valores mobiliários formado por companhias com operações no Brasil é influenciado, em diferentes níveis, pelas condições econômicas e de mercado globais e especialmente pelas condições dos países da América Latina e de outros mercados emergentes. Embora as condições econômicas sejam distintas em cada país, a reação dos investidores a um acontecimento em um país pode fazer com que o mercado de capitais de outro país sofra flutuações. Acontecimentos políticos, econômicos e sociais em outros países emergentes, inclusive e sobretudo nos países da América Latina, ou a impressão dos investidores de um aumento dos riscos em decorrência de crises em outros países emergentes, podem afetar adversamente a disponibilidade de crédito e o preço de produtos estrangeiros para as companhias brasileiras, resultando em uma significativa fuga de recursos do Brasil e em uma redução do nível de capital estrangeiro investido no Brasil.

Na hipótese de ocorrência de quaisquer eventos políticos, econômicos e sociais em outros países de economia emergente que afetem adversamente o mercado de capitais brasileiro, nossa capacidade de captação de recursos pode ser afetada adversamente.

---

 02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89
 

---

### 14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

---

#### REQUISITOS ADICIONAIS ESTABELECIDOS CONFORME O REGULAMENTO DE LISTAGEM DO NOVO MERCADO

##### Administradores da Companhia

O Conselho de Administração da Companhia é formado por 6 conselheiros, sendo todos reeleitos na AGOE de 30 de abril de 2007. Na tabela abaixo, estão discriminados os nomes, posições e prazos de mandato dos membros do Conselho de Administração:

<u>Nome</u>	<u>Cargo</u>	<u>Data da Posse</u>	<u>Prazo do Mandato</u>	<u>Idade</u>
Gilberto Sayão da Silva	Presidente do Conselho	20.10.06	20.10.07	36
Alessandro Monteiro Morgado Horta	Conselheiro Efetivo	20.10.06	20.10.07	36
Marco Racy Kheirallah	Conselheiro Efetivo	20.10.06	20.10.07	33
José Antonio Grabowsky	Conselheiro Efetivo	20.10.06	20.10.07	43
Michel Wurman	Conselheiro Efetivo	20.10.06	20.10.07	30
Dionísio Dias Carneiro Netto	Conselheiro Efetivo	14.12.06	20.10.07	61

##### Valores Mobiliários da Companhia detidos pelos Administradores

Em 30 de setembro de 2007, o capital social da Companhia é de R\$691.764.896,12, dividido em 118.396.171 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Cada membro do Conselho de Administração detém uma ação ordinária de emissão da Companhia.

##### Negociações dos Valores Mobiliários de Emissão da Companhia por Administradores em 2006

Gilberto Sayão da Silva, Alessandro Monteiro Morgado Horta, Marco Racy Kheirallah, José Antonio Grabowsky e Michel Wurman receberam o total de três ações ordinárias cada por cessão fiduciária do FIP PDG I, com a transferência de uma ação para cada em 20 de outubro de 2006, e duas ações em 14 de dezembro de 2006.

O Conselheiro Independente Dionísio Dias Carneiro Netto recebeu três ações ordinárias por cessão fiduciária do FIP PDG I em 14 de dezembro de 2006. Deliberou-se em 14 de dezembro de 2006 a realização de um agrupamento das ações de emissão da Companhia, sendo cada três ações ordinárias agrupadas em duas ações ordinárias. Ainda em 14 de dezembro de 2006, cada um dos conselheiros devolveu ao FIP PDG I uma das suas ações. Deste modo, em 15 de janeiro de 2007, os conselheiros da Companhia detinham uma ação ordinária cada.

<u>Conselheiro</u>	<u>Ações</u>	<u>Participação Acionária</u>	<u>Data</u>
Gilberto Sayão da Silva	1	0,0000009	20.10.2006
	3	0,000002	14.12.2006
	2	0,000001	14.12.2006
	1	0,000001	14.12.2006

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

Alessandro Monteiro	1	0,0000009	20.10.2006
Morgado Horta	3	0,000002	14.12.2006
	2	0,000001	14.12.2006
	1	0,000001	14.12.2006
Marco Racy Kheirallah	1	0,0000009	20.10.2006
	3	0,000002	14.12.2006
	2	0,000001	14.12.2006
	1	0,000001	14.12.2006
José Antonio Grabowsky	1	0,0000009	20.10.2006
	3	0,000002	14.12.2006
	2	0,000001	14.12.2006
	1	0,000001	14.12.2006
Michel Wurman	1	0,0000009	20.10.2006
	3	0,000002	14.12.2006
	2	0,000001	14.12.2006
	1	0,000001	14.12.2006
Dionísio Dias Carneiro Netto	3	0,000002	14.12.2006
	2	0,000001	14.12.2006
	1	0,000001	14.12.2006

**Ações e Valores Mobiliários Conversíveis de Titularidade, Direta ou Indireta, dos Administradores**

A tabela a seguir indica os nomes e quantidades de ações de nossa emissão detidas, direta ou indiretamente, por nossos administradores, na data deste Prospecto:

Administrador	Cargo	Ações detidas diretamente	Ações detidas indiretamente
Gilberto Sayão da Silva	Presidente do Conselho	1	13.639.239
Alessandro Monteiro Morgado Horta	Conselheiro Efetivo	1	1.930.095
Marco Racy Kheirallah	Conselheiro Efetivo	1	1.125.888
José Antonio T. Grabowsky	Conselheiro Efetivo	1	160.841
Michel Wurman	Conselheiro Efetivo	1	32.168
Dionísio Dias Carneiro Netto	Conselheiro Efetivo	1	-
Frederico Marinho Carneiro da Cunha	Diretor de Incorporações e Diretor de Operações	-	-
<b>Total</b>		<b>6</b>	<b>16.888.231</b>

Adicionalmente, os administradores da Companhia detêm opções de compra de ações de emissão da Companhia totalizando 5.840.000 ações, opções essas exercíveis até 31 de dezembro de 2008.

**Plano de Opção de Compra de Ações**

Na assembléia geral de acionistas realizada no dia 09 de janeiro de 2007, a Companhia aprovou um plano de opção de compra de ações, nos termos do artigo 168, parágrafo terceiro da Lei 6.404/76 ("Plano de Opção de Compra de Ações").

O Plano de Opção de Compra de Ações é administrado por um comitê ("Comitê"), formado por 3 (três) membros do Conselho de Administração da Companhia. O Comitê possui poderes para estabelecer as normas

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

apropriadas a respeito da concessão de opções a cada ano, por meio de programas de opções de ações (“Programas”). A concessão de opções, através da instituição dos Programas, deve respeitar o limite máximo de 8,0% das ações de emissão da Companhia existentes na data de concessão de cada Programa.

Até a data deste Prospecto, o Comitê havia deliberado sobre a criação de apenas um programa (“Programa”), com volume total de 6.190.000 ações ordinárias de emissão da Companhia cujas opções foram integralmente alocadas aos beneficiários do Programa ao preço de subscrição de R\$ 12,60 (doze reais e sessenta centavos) por ação, corrigido pelo IGP-M entre a data de outorga e a data do efetivo exercício das opções. As opções poderão ser exercidas em 4 lotes iguais, iniciando-se o prazo para exercício do primeiro lote em 02 de maio de 2008 e o do último lote em 2 de maio de 2011.

Os beneficiários somente poderão realizar negócios com as ações a serem subscritas ao amparo do Programa após o dia 7 de maio de 2009.

#### **Cláusula Compromissória de Arbitragem**

##### Estatuto Social da Companhia

“Art. 35 - Solução de Controvérsias via Arbitragem. A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal ficam obrigados a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, neste Estatuto Social, nas disposições na Lei 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão Valores Mobiliários, nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, a qual deve ser conduzida junto à Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela Bolsa de Valores de São Paulo, em conformidade com o Regulamento da referida Câmara, podendo as partes, nos termos do Capítulo 12 do mesmo Regulamento, escolher de comum acordo outra câmara ou centro de arbitragem para resolver seus litígios.”

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
Posição em 12/11/2007						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>64.338.175</b>	<b>45,50</b>	----	----	<b>64.338.175</b>	<b>45,50</b>
<b>Administradores</b>						
Conselho de Administração	<b>6</b>	<b>0,00</b>	----	----	<b>6</b>	<b>0,00</b>
Diretoria	----	---	----	----	----	----
<b>Conselho Fiscal</b>	----	----	----	----	----	----
<b>Ações em Tesouraria</b>	----	----	----	----	----	----
<b>Outros Acionistas</b>	<b>77.057.990</b>	<b>54,50</b>	----	----	<b>77.057.990</b>	<b>54,50</b>
<b>Total</b>	<b>141.396.171</b>	<b>100</b>	----	----	<b>141.396.171</b>	<b>100</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>77.057.990</b>	<b>54,50</b>	----	----	<b>77.057.990</b>	<b>54,50</b>

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

**14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
Posição em 30/12/2006						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>110.652.081</b>	<b>100</b>	----	----	<b>110.652.081</b>	<b>100</b>
<b>Administradores</b>						
Conselho de Administração	<b>6</b>	<b>0,00</b>	----	----	<b>6</b>	<b>0,00</b>
Diretoria	----	---	----	----	----	----
<b>Conselho Fiscal</b>	----	----	----	----	----	----
<b>Ações em Tesouraria</b>	----	----	----	----	----	----
<b>Outros Acionistas</b>	----	----	----	----	----	----
<b>Total</b>	<b>110.652.081</b>	<b>100</b>	----	----	<b>110.652.081</b>	<b>100</b>
<b>Ações em Circulação</b>	----	----	----	----	----	----

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 15.01 - PROBLEMAS AMBIENTAIS

---

### Aspectos Ambientais

A Constituição Federal brasileira prevê que a legislação federal e estadual podem regulamentar atividades no tocante à proteção do meio ambiente, além da competência dos municípios, em caráter suplementar. Enquanto o Governo Federal promulga leis de proteção ambiental que impõem padrões mínimos de proteção, os Estados promulgam leis e regulamentos ambientais com regras mais específicas. Grande parte da legislação ambiental brasileira provém de legislações estaduais. Ao invés de regulamentos genéricos de legislações ambientais, cumprimos com padrões adicionais de proteção ambiental que são estabelecidos nas licenças de operações que possuímos para cada um de nossos projetos.

Em 1998 o Governo Federal promulgou uma lei que possibilitou punir criminalmente empresas e pessoas físicas que violam a legislação ambiental. Pessoas físicas (incluindo diretores e conselheiros) podem ser presos por até cinco anos se condenados pela prática de crimes ambientais. Já as empresas podem sofrer penas de multa, prestação de serviços comunitários e mais algumas outras restrições como, por exemplo, a impossibilidade de obter financiamentos de órgãos governamentais. No nível administrativo, empresas em desacordo com a legislação ambiental podem sofrer multas que chegam a R\$ 10 milhões, ter suas operações suspensas e serem impedidas de contratar com o poder público, além de serem obrigadas a reparar ou indenizar por quaisquer danos que tenham causado ao meio ambiente e sofrer perdas de incentivos e benefícios fiscais.

#### *Responsabilização por Dano Ambiental*

Para os casos de desrespeito à legislação ambiental, ao infrator pode ocorrer a imposição de sanções penais e administrativas, sem prejuízo da obrigação de reparar os eventuais danos ambientais causados. Apesar de nunca termos sofrido sanção ambiental que pudesse impactar de maneira relevante os nossos negócios, as sanções que podem vir a nos ser impostas pela prática de eventuais crimes e infrações ambientais incluem, dentre outras: (1) a imposição de multas que, no âmbito administrativo, podem alcançar até R\$ 50,0 milhões de acordo com a capacidade econômica e os antecedentes do infrator, bem como com a gravidade dos fatos e antecedentes, as quais podem ser aplicadas em dobro ou no triplo em caso de reincidência; (2) a suspensão ou interdição de atividades do respectivo empreendimento; e (3) a perda de benefícios e incentivos fiscais.

É importante destacar que a legislação também estabelece que os diretores, administradores e outras pessoas físicas que atuem como nossos prepostos ou mandatários, que venham a concorrer para a prática de crimes ambientais atribuídos a nós, estarão sujeitos, na medida de sua culpabilidade, a penas restritivas de direitos e privativas de liberdade. Ademais, a legislação ambiental prevê, ainda, a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica da empresa, ou seja, atingir bens dos sócios e administradores quando se verificar a existência de infração ao estatuto social ou fraude na administração da empresa com o objetivo de impor obstáculos ao ressarcimento de prejuízos causados ao meio ambiente.

A legislação ambiental estabelece, por fim, que a responsabilidade civil por danos ambientais é objetiva, ou seja, a obrigação de reparação poderá afetar a todos aqueles que direta ou indiretamente derem causa ao dano, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, desde que haja o nexo de causalidade. Dessa forma, tanto as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente desenvolvidas pelas Subsidiárias assim como a contratação de terceiros para proceder a qualquer serviço em nossos empreendimentos, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação e a realização de terraplanagens, não nos isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelas Subsidiárias e pelos terceiros contratados, caso estes não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

### Cumprimento dos Requisitos Ambientais

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

### 15.01 - PROBLEMAS AMBIENTAIS

---

Em relação à proteção do meio ambiente, a Companhia está sujeita a leis e regulamentos locais, estaduais e federais, conforme descrito acima.

Assim, ao adquirir terrenos onde pretende desenvolver seus empreendimentos imobiliários, como decorrência da necessidade de atendimento da legislação ambiental, a Companhia considera todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a eventual existência de mananciais, árvores, vegetação e a localização destes terrenos quanto à ocorrência de áreas de preservação permanente no local. Deste modo, antes da decisão de adquirir um imóvel, todos os aspectos relevantes são analisados.



Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

16.01 - AÇÕES JUDICIAIS COM VALOR SUPERIOR A 5% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU DO LUCRO LÍQUIDO

1 - ITEM	2 - DESCRIÇÃO	3 - % PATRIM. LÍQUIDO	4 - % LUCRO LÍQUIDO	5 - PROVISÃO	6 - VL.PROVISIONADO (Reais)	7 - VL. TOTAL AÇÕES (Reais)
8 - OBSERVAÇÃO						
01	TRABALHISTA	0,00	0,00		0	0
02	FISCAL/TRIBUTÁRIA	0,00	0,00		0	0
03	OUTRAS	0,00	0,00		0	0

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

### 17.01 - OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS

---

As operações e negócios com partes relacionadas à Companhia são sempre realizadas observando-se preços e condições usuais de mercado e, portanto, não geram qualquer benefício ou prejuízo à Companhia ou quaisquer outras partes.

De acordo com o artigo 13 de nosso Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração deliberar sobre: a celebração, modificação e rescisão de contratos, bem como a realização de operações de qualquer natureza entre a Companhia e os acionistas da Companhia e/ou empresas controladas, coligadas ou controladoras dos acionistas da Companhia;. As reuniões do Conselho de Administração realizadas para a tomada destas e outras decisões de investimento são instaladas com a presença da maioria dos membros do Conselho de Administração e as deliberações são tidas como válidas se aprovadas pela maioria dos membros presentes, cabendo ao presidente o voto de desempate.

Anteriormente à reestruturação societária iniciada em agosto de 2006, a Companhia realizava suas operações utilizando a infra-estrutura e os funcionários do Banco Pactual, o qual disponibilizava sua infra-estrutura e seus serviços sem qualquer custo à Companhia. O Banco UBS Pactual S.A., Coordenador Líder desta Oferta, é sucessor do Banco Pactual S.A.. Adicionalmente, antes da conclusão da referida reestruturação societária, o UBS Pactual e suas afiliadas, também providenciaram serviços bancários, financeiros e de asset management a algumas dessas Subsidiárias, em termos e condições usuais do mercado.

A Companhia realiza diversas operações financeiras com o UBS Pactual e partes a ele relacionadas, como aplicação em fundos de investimento administrados pelo UBS Pactual, a contratação do UBS Pactual como o coordenador líder e agente estabilizador para a condução das atividades de estabilização relacionadas à distribuição pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia. Contratamos a UBS Securities LLC, parte relacionada ao UBS Pactual, como agente de colocação internacional para o esforço de colocação no exterior das ações emitidas/alienadas no âmbito da distribuição pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia. Adicionalmente, o imóvel onde se encontra a sede da Companhia lhe foi cedido em comodato pelo UBS Pactual.

Três dos conselheiros da Companhia (Gilberto Sayão da Silva, Alessandro Monteiro Morgado Horta e Marco Racy Kheirallah) são executivos do UBS Pactual, e, como membros do Conselho de Administração da Companhia, recebem remuneração pelo exercício de suas funções nos mesmos termos e condições aplicáveis aos outros conselheiros.

Adicionalmente, a Companhia possui saldos abertos com suas Subsidiárias referentes a adiantamentos para futuro aumento de capital e debêntures. Para informações adicionais a respeito de tais operações, veja a Nota Explicativa nº 7 de nossas demonstrações financeiras consolidadas revisadas de 30 de junho de 2007.

Em 02 de abril de 2007 a Companhia celebrou Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado com a UBS Pactual CTVM por um prazo de 6 (seis) meses. Referido contrato prevê uma remuneração trimestral de R\$42.000,00 e remunerações adicionais em caso de ingresso da Companhia em determinados índices de ações.

Em 02 de abril de 2007 a Bovespa concedeu autorização para que a UBS Pactual CTVM iniciasse as atividades de formador de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

---

### PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

#### ESTATUTO SOCIAL

#### CAPÍTULO I: DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Art. 1º - *Denominação.* A PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (“Companhia”) é uma sociedade anônima, que se rege por este Estatuto Social e pela legislação aplicável.

Art. 2º - *Sede, Foro e Filiais.* A Companhia tem sua sede e foro na Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte, Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, CEP 22250-040, na Capital do Estado do Rio de Janeiro, podendo criar e extinguir filiais, agências ou outros estabelecimentos no país e no exterior, mediante deliberação da Diretoria.

Art. 3º - *Objeto Social:* A Companhia tem por objeto: (a) participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de sócia, acionista ou consorciada, ou por meio de outras modalidades de investimento, como a subscrição ou aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários emitidos por sociedades atuantes no setor imobiliário; (b) prestação de serviços de cobrança de recebíveis; (c) aquisição de imóveis para a renda; (d) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária; e (e) incorporação imobiliária.

Art. 4º - *Prazo de Duração.* O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

#### CAPÍTULO II - CAPITAL E AÇÕES

Art. 5º - *Capital.* O capital social subscrito é de R\$ 1.266.764.896,12 (um bilhão, duzentos e sessenta e seis milhões, setecentos e sessenta e quatro mil e oitocentos e noventa e seis reais e doze centavos), representado por 141.396.171 (cento e quarenta e um milhões, trezentos e noventa e seis mil e cento e setenta e uma) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

§ 1º - *Voto por Ação.* Cada uma das ações ordinárias em que se divide o capital social dará direito a um voto nas deliberações das Assembléias Gerais da Companhia.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

§2º - *Capital Autorizado*. A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social até o limite de 170.000.000 (cento e setenta milhões) de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições da emissão, estabelecendo se o aumento se dará por subscrição pública ou particular, o preço e as condições de integralização.

§3º - *Bônus de Subscrição*. Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição.

§4º - *Planos de Compra de Ações*. O Conselho de Administração poderá outorgar, de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores e empregados, sem direito de preferência para os acionistas.

§5º - *Emissões sem Direito de Preferência*. Dentro do limite do capital autorizado, a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública, ou ainda mediante permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, poderá dar-se com exclusão do direito de preferência dos acionistas, ou redução do prazo para o seu exercício.

§6º - *Escrituração de Ações*. As ações da Companhia serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, junto a uma instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários e indicada pelo Conselho de Administração, podendo ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o parágrafo 3º do artigo 35 da Lei 6.404/76.

§7º - *Acionista Omissor*. A não realização, pelo subscritor, do valor subscrito, nas condições previstas no boletim ou na chamada, fará com que o mesmo fique, de pleno direito, constituído em mora, para fins dos artigos 106 e 107 da Lei 6.404/76, sujeitando-se ao pagamento do valor em atraso corrigido monetariamente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços ao Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou seu substituto, na menor periodicidade legalmente admitida, além de juros de 12% (doze por cento) ao ano, *pro rata temporis* e multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor da prestação em atraso, devidamente atualizada.

Art. 6º - *Ações Preferenciais, de Fruição e Partes Beneficiárias*. A Companhia não poderá emitir ações preferenciais, ações de fruição ou partes beneficiárias.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### **18.01 - ESTATUTO SOCIAL**

Art. 7º - *Reembolso em Direito de Retirada*. Obedecido o disposto no artigo 45 da Lei nº 6.404/76, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor econômico da Companhia, se inferior ao valor de patrimônio líquido constante do último balanço aprovado pela assembléia geral. O valor de patrimônio líquido será o utilizado na hipótese em que for inferior ao valor econômico da Companhia.

## **CAPÍTULO III - ASSEMBLÉIA GERAL**

Art. 8º - A Assembléia Geral, com a competência prevista em lei e neste Estatuto Social, reúne-se ordinariamente dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.

§1º - *Representação por Procuradores*. Por ocasião das Assembléias Gerais, os acionistas que se fizerem representar por procuradores deverão apresentar procurações com o reconhecimento de firma do outorgante.

§2º - *Legitimação – Ações Escriturais*. Os titulares de ações escriturais ou em custódia deverão depositar na Companhia, com até 3 (três) dias de antecedência, os comprovantes expedidos pelas instituições financeiras depositárias e documentação de comprovação de poderes de representação como condição para a sua participação nas Assembléias.

§3º - *Presidência*. As Assembléias serão instaladas e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por acionista escolhido por maioria de votos dos presentes à Assembléia Geral. O Presidente da Assembléia indicará um secretário para auxiliá-lo nos trabalhos.

## **CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO**

### **Seção I - Normas Gerais**

Art. 9º - *Órgãos da Administração*. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

§1º - *Remuneração de Administradores*. Cabe à Assembléia Geral fixar a remuneração global ou individual dos administradores da Companhia. Se fixada globalmente, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição individual.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

---

§2º - *Posse de Administradores.* A posse dos administradores estará condicionada à assinatura do termo respectivo, e à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado e assinatura de um termo de anuência ao Manual de Divulgação e Uso de Informações e Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia, também mediante assinatura do respectivo termo.

### Seção II - Conselho de Administração

Art. 10 - *Composição.* O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 11 (onze) membros, além de um outro número de suplentes a ser determinado em Assembléia Geral, limitado ao número de conselheiros eleitos, vinculados ou não a conselheiros efetivos específicos, eleitos pela Assembléia Geral e destituíveis por ela a qualquer tempo. O mandato dos conselheiros será unificado e o seu prazo será de 1 (um) ano, salvo nas hipóteses de vacância de cargos reguladas pelo art. 11 abaixo.

§1º - *Presidente e Vice-Presidente do Conselho.* O Conselho de Administração terá um Presidente, eleito pela maioria de votos de seus membros, na primeira reunião após a posse dos membros ou sempre que ocorrer vacância do cargo de Presidente, bem como um Vice-Presidente, também eleito pela maioria de votos dos membros, ao qual competirá substituir o Presidente para o exercício de suas funções.

§2º - *Conselheiros Independentes.* No mínimo, 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, e assim expressamente declarados na ata da Assembléia Geral que o(s) elege, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo art. 141, §§ 4º e 5º da Lei 6.404/76.

§3º - Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5, ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5.

§4º - *Ausência.* Em caso de ausência, os membros do Conselho de Administração serão substituídos da seguinte forma e na seguinte ordem: (a) por seu suplente específico, se houver, e não existindo esse suplente específico, (b) por um conselheiro efetivo, desde que nomeado pelo ausente como seu procurador, ficando desde já estabelecido que o

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

---

conselheiro efetivo nomeado procurador pelo ausente está autorizado a proferir o seu próprio voto e, também, o voto do conselheiro ausente e, não havendo essa situação de nomeação de procurador, (c) por um suplente, convocado pelo Presidente do Conselho de Administração.

§5º *Participação em Reuniões.* Os conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho por carta, fac-simile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Art. 11 - *Vacância.* No caso de vacância no cargo de conselheiro, não havendo suplente, o Conselho de Administração elegerá tantos conselheiros substitutos quantos forem os cargos vagos, sendo que os conselheiros eleitos nos termos deste artigo terão o seu mandato encerrado na próxima Assembléia Geral que for realizada.

Art. 12 - *Reuniões.* O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado por seu Presidente ou pela maioria dos seus membros, mediante comunicação por escrito com, no mínimo, 03 (três) dias de antecedência, salvo casos de manifesta urgência, quando o prazo poderá ser reduzido. As comunicações deverão informar a hora, data, local e ordem do dia da reunião, anexando cópias dos documentos ou propostas a serem apreciados ou discutidos.

§1º - *Dispensa de Convocação.* Serão consideradas regulares as reuniões a que comparecerem todos os membros, independente de quaisquer formalidades preliminares ou desde que todos manifestem por escrito sua concordância na dispensa das mesmas.

§2º - *Instalação e Quorum.* As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas com a presença da maioria dos seus membros e as deliberações serão tidas como válidas se aprovadas pela maioria dos membros presentes, cabendo ao Presidente, além do seu voto pessoal, o voto de qualidade de desempate.

Art. 13 - *Competência.* Sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei, compete ao Conselho de Administração deliberar sobre as matérias previstas neste Estatuto Social, em especial as abaixo relacionadas:

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### **18.01 - ESTATUTO SOCIAL**

---

- (a) estabelecer os objetivos, a política e a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger, destituir, definir a remuneração e as atribuições dos membros da Diretoria, observados os limites estabelecidos pela Assembléia Geral ou por ela definidos;
- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores;
- (d) nomear e destituir os auditores independentes da Companhia, quando for o caso;
- (e) manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as Demonstrações Financeiras da Companhia e examinar os balancetes mensais;
- (f) submeter à Assembléia Geral a proposta de destino a ser dado ao lucro líquido da Companhia de cada exercício social ou relativo a períodos menores;
- (g) aprovar o orçamento geral da Companhia;
- (h) aprovar o plano de negócios da Companhia;
- (i) fixar o limite de endividamento da Companhia;
- (j) deliberar sobre a contratação pela Companhia de financiamentos e empréstimos em valor superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia, apurado no último Balanço Patrimonial, por operação isolada;
- (k) deliberar sobre a emissão, pela Companhia, de bônus de subscrição, debêntures ou outros títulos ou valores mobiliários;
- (l) autorizar a amortização, resgate ou recompra de ações da própria Companhia para manutenção em tesouraria ou cancelamento, bem como deliberar sobre a eventual alienação das ações porventura em tesouraria;
- (m) propor os planos de opção de compra de ações para administradores e empregados da Companhia;



---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

---

- (n) estabelecer o valor da participação nos lucros dos administradores e empregados da Companhia;
- (o) deliberar sobre a celebração, modificação e rescisão de contratos, bem como realização de operações de qualquer natureza entre, de um lado, a Companhia e, de outro lado, os acionistas da Companhia e/ou empresas controladas, coligadas ou controladoras dos acionistas da Companhia;
- (p) deliberar sobre a participação da Companhia em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, bem como a sua participação em consórcios e acordos de associação e/ou acordos de acionistas e sobre a constituição de sociedades, no Brasil ou no exterior, pela Companhia, desde que o investimento na sociedade, acordo ou consórcio em questão represente um investimento para a Companhia de valor superior ou igual a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido, apurado no último Balanço Patrimonial da Companhia;
- (q) aumentar o capital social da Companhia dentro do limite autorizado pelo Estatuto Social, independentemente de reforma estatutária;
- (r) autorizar a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos, sejam bonds, notes, commercial papers ou outros de uso comum no mercado, deliberando sobre as suas condições de emissão e resgate;
- (s) alienar bens do ativo permanente; e
- (t) exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pela Assembléia Geral, bem como resolver os casos omissos.

Art. 14 - *Comitês de Assessoramento*. O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

### Seção III - Diretoria

Art. 15 - A Diretoria é o órgão de representação da Companhia, competindo-lhe praticar todos os atos de gestão para assegurar o seu funcionamento regular.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

§1º - *Composição.* A Diretoria será composta por, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 7 (sete) membros, dentre os quais o Diretor Presidente, o Diretor Vice-Presidente Financeiro, o Diretor de Relações com Investidores, o Diretor de Operações e o Diretor de Incorporações. Os demais diretores atuarão sem designação específica, ou com a designação que lhes for atribuída pelo Conselho de Administração.

§2º - *Mandato.* Os diretores serão eleitos para mandatos de 02 (dois) anos, permitida a reeleição. O mandato dos diretores será prorrogado automaticamente até a eleição e posse dos respectivos substitutos, caso esses atos ocorram após o vencimento do mandato dos diretores.

§3º - *Vacância de Cargo.* Ocorrendo vacância de cargo de diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger um novo diretor ou designar o substituto dentre os diretores restantes, fixando, em qualquer dos casos, o prazo de gestão e os respectivos vencimentos

§4º - *Reuniões.* A Diretoria não é um órgão colegiado, podendo, contudo, reunir-se, sempre que necessário, a critério do Diretor Presidente, que também presidirá a reunião, para tratar de aspectos operacionais. A reunião da Diretoria será considerada instalada com a presença de diretores que representem a maioria dos seus membros.

§5º - *Diretor Presidente.* Compete ao Diretor Presidente: (a) submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento e os novos programas de expansão da Companhia e de suas sociedades controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados; (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembléia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores; (c) exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia; (d) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo suas reuniões; e (e) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

§6º - *Diretor Vice-Presidente Financeiro.* Ao Diretor Vice-Presidente Financeiro compete: (a) a administração financeira da Companhia; (b) a administração das áreas de controladoria, tesouraria, e contabilidade; (c) a execução das diretrizes determinadas pelo Conselho de Administração; e (d) a substituição do Diretor Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, exercendo a respectiva competência determinada neste Estatuto.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

---

§7º - *Diretor de Relações com Investidores.* Ao Diretor de Relações com Investidores compete (a) divulgar e comunicar à Comissão de Valores Mobiliários e à Bolsa de Valores de São Paulo, se for o caso, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação, além de outras atribuições definidas pelo Conselho de Administração; (b) prestar informações aos investidores; e (c) manter atualizado o registro da Companhia, prestando as informações necessárias para tanto, tudo em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários.

§8º - *Diretor de Operações.* Ao Diretor de Operações compete: (a) implementar o modelo de gestão da Companhia nas sociedades investidas, e (b) estruturar, negociar e acompanhar o desenvolvimento da estrutura financeira em cada um dos projetos imobiliários no qual a Companhia participe.

§9º - *Diretor de Incorporações.* Ao Diretor de Incorporações compete: (a) prospectar, analisar e negociar novos investimentos para a realização das atividades da Companhia; (b) coordenar o desenvolvimento das atividades de gestão das incorporações imobiliárias; (c) monitorar a comercialização das unidades e a performance dos negócios e parcerias; e (d) coordenar a gestão dos recebíveis e o relacionamento com os financiadores.

§10º - *Diretores sem Designação Específica.* Aos diretores sem designação específica compete auxiliar o Diretor Presidente, além de desempenhar as funções que lhes forem atribuídas pelo Conselho de Administração.

Art. 16 - *Competência.* Sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei e neste Estatuto, compete à Diretoria, liderada pelo Diretor Presidente, desempenhar as matérias previstas neste Estatuto Social e, em especial, as abaixo relacionadas:

- (a) conduzir a política geral e de administração da Companhia, conforme determinado pelo Conselho de Administração;
- (b) coordenar o andamento das atividades normais da Companhia, incluindo o cumprimento das deliberações tomadas em Assembléias Gerais, em reuniões do Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões;

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

#### 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

---

- (c) elaborar os planos de negócios e os orçamentos da Companhia, anuais e/ou plurianuais, e submetê-los ao Conselho de Administração;
- (d) executar os planos de negócios e os orçamentos da Companhia, aprovados pelo Conselho de Administração;
- (e) submeter ao Conselho de Administração a proposta de destinação do lucro líquido de cada exercício social;
- (f) determinar o levantamento de balanços semestrais ou intermediários e apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado da Companhia;
- (g) elaborar o relatório e as demonstrações financeiras de cada exercício social;
- (h) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias e de investimento;
- (i) observadas as competências do Conselho de Administração e o disposto no Estatuto Social da Companhia, transigir, renunciar, desistir, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, fazer aplicações de recursos, adquirir, hipotecar, empenhar ou de qualquer forma onerar bens móveis ou imóveis e conceder garantias, assinando os respectivos termos e contratos;
- (j) representar a Companhia, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, perante quaisquer repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, observado o disposto no Estatuto Social da Companhia; e
- (k) aprovar a concessão de quaisquer formas de garantia real ou fidejussória pela Companhia em favor de quaisquer terceiros, garantindo obrigações próprias ou de terceiros; e
- (l) exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pelo Conselho de Administração.

Art. 17 - *Representação da Companhia.* Com as exceções previstas neste Estatuto, qualquer ato ou contrato que implique responsabilidade ou obrigação da Companhia perante terceiros ou a exoneração destes perante ela, serão obrigatoriamente assinados (a)

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

---

pelo Diretor Presidente em conjunto com qualquer Diretor; ou (b) pelo Diretor Vice-Presidente Financeiro em conjunto com qualquer Diretor.

§1º - *Representação na Hipótese de Acúmulo de Cargos.* Fica proibida a representação da Companhia por um único Diretor na hipótese em que essa pessoa acumule mais de um cargo da Diretoria.

§2º - *Comparecimento Pessoal em Processos ou Prestação de Informações.* A Companhia poderá ser representada por qualquer dos diretores na hipótese de necessidade de comparecimento pessoal em ato relacionado a algum processo judicial ou administrativo contra a Companhia ou para a prestação de informações requeridas por órgãos da administração direta e autárquica de qualquer ente federativo, desde que esses órgãos estejam no exercício da sua respectiva competência.

Art. 18 - *Procurações.* As procurações serão sempre outorgadas conforme previsto no Art. 17 deste Estatuto Social.

§Parágrafo Único - *Determinação dos Poderes.* As procurações deverão ser sempre específicas para os atos a serem praticados pelo mandatário e, com exceção daquelas outorgadas para fins judiciais ou defesa da Companhia em processos de natureza administrativa perante órgãos da administração direta ou autárquica de qualquer ente federativo, terão prazo de validade limitado a 1 (um) ano.

## CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

Art. 19 - *Conselho Fiscal.* A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, com instalação e atribuições conforme a Lei 6.404/76.

Parágrafo único - A posse dos membros do Conselho Fiscal estará condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado

## CAPÍTULO VI - EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Art. 20 - *Exercício Social.* O exercício social durará de 1º de janeiro a 31 de dezembro de cada ano.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Art. 21 - *Demonstrações Financeiras e Informações.* Ao fim de cada exercício social e no último dia útil de cada trimestre civil, a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas em lei e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo único: A Companhia e seus administradores deverão, pelo menos uma vez por ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas da Companhia.

Art. 22 - *Dividendos Antecipados.* O Conselho de Administração poderá declarar dividendos à conta de lucros ou de reservas de lucros, apurados em demonstrações financeiras relacionadas a qualquer período de tempo, que serão considerados antecipação do dividendo mínimo obrigatório deste Estatuto.

Art. 23 - *Destinação do Lucro Líquido.* A Companhia distribuirá, em cada exercício social, dividendos obrigatórios de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, calculado de acordo com o que dispõe o artigo 202 da Lei 6.404/76.

Art. 24 - *Participação de Administradores.* Nos termos do que dispõe o artigo 190 da Lei 6.404/76, a Assembléia Geral que aprovar as contas do exercício social poderá determinar a distribuição de até 10% (dez por cento) do resultado do exercício social, após os ajustes determinados pelo artigo 189 da Lei nº 6.404/76, aos administradores da Companhia, como participação nos lucros sociais.

Parágrafo único - Compete ao Conselho de Administração fixar os critérios de atribuição aos administradores da participação nos lucros.

Art. 25 - *Correção Monetária e Prescrição.* Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembléia Geral, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da deliberação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Art. 26 - *Juros sobre o Capital Próprio e Dividendos Antecipados.* O Conselho de Administração poderá levantar balanços em qualquer espaço de tempo para o fim de promover distribuições de juros sobre o capital próprio. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio deverão sempre ser imputados ao dividendo obrigatório.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

### **CAPÍTULO VII - ALIENAÇÃO DE CONTROLE, CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E SAÍDA DO NOVO MERCADO**

Art. 27 - *Alienação de Controle.* A alienação de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das demais ações dos outros acionistas da Companhia, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador Alienante.

Parágrafo único: a oferta pública mencionada no *caput* desta cláusula será também exigida: (a) quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação do Controle da Companhia; ou (b) em caso de alienação de controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, neste caso o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à Bolsa de Valores de São Paulo o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que comprove esse valor.

Art. 28 - *Obrigações Decorrentes da Aquisição de Controle por Aquisições Sucessivas.* Aquele que já detiver ações da Companhia e que venha a adquirir o Poder de Controle da mesma, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a: (a) efetivar a oferta pública referida no artigo 27 acima; e (b) ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos 6 (seis) meses anteriores à data da Alienação de Controle, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador Alienante e o valor pago em bolsa por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado.

Art. 29 - *Registro de Ações – Termo de Anuência.* A Companhia não registrará transferências de ações para os adquirentes do Poder de Controle, ou para aqueles que vierem a deter o Poder de Controle, enquanto estes não subscreverem o Termo de Anuência dos Controladores, a que se refere o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Art. 30 - *Acordo de Acionistas:* Nenhum Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Companhia sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Anuência referido no *caput* do artigo 29 acima.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

---

§ 1º - Os acordos de acionistas devidamente arquivados na sede da Companhia, que estabeleçam cláusulas e condições para a alienação de ações de emissão da Companhia, disciplinem o direito de preferência ou regulem o exercício do direito de voto dos acionistas, serão respeitados pela Companhia e por sua administração.

§ 2º Os direitos, obrigações e responsabilidades resultantes de tais acordos de acionistas serão válidos e oponíveis a terceiros, tão logo tenham estes sido devidamente averbados nos livros de registro de ações da Companhia. Os administradores da Companhia zelarão pela observância desses acordos e o presidente da assembléia geral ou das reuniões da Diretoria, conforme o caso, deverá declarar a invalidade do voto proferido pelo acionista ou pelo diretor em contrariedade com os termos de tais acordos, ou, ainda, no caso de ausência ou abstenção de acionistas ou diretores, ou outros acionistas prejudicados ou diretores eleitos pelos acionistas prejudicados poderão votar com as ações ou votos pertencentes aos acionistas ausentes ou omissos, conforme o caso, nos termos do artigo 118, §8º e §9º, da Lei nº 6.404/76.

Art. 31 - *Oferta decorrente de Cancelamento de Registro de Companhia Aberta.* Na oferta pública de aquisição de ações, a ser feita pelo Acionista Controlador ou pela Companhia, para o cancelamento do registro de companhia aberta, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação feito por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou Acionista Controlador, além de satisfazer os requisitos do §1º do art. 8º da Lei 6.404/76, e conter a responsabilidade prevista no §6º do mesmo artigo.

Art. 32 - *Escolha do Responsável pela Determinação do Valor Econômico.* A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia é de competência privativa da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes naquela Assembléia, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação. Os custos da elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.



---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

---

Art. 33 - *Saída do Novo Mercado*. A Companhia poderá sair do Novo Mercado a qualquer tempo, desde que a saída seja (a) aprovada previamente pela Assembléia Geral de acionistas, e (b) comunicada à Bolsa de Valores de São Paulo por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias.

§1º - *Saída para Negociação Fora do Novo Mercado*. Quando a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer, para que os valores por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, o Acionista Controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das ações pertencentes aos demais acionistas da Companhia por preço, no mínimo, igual ao Valor Econômico da ação, a ser apurado na forma prevista nos artigos 31 e 32.

§2º - *Saída decorrente de Reorganização Societária*. Caso a saída da Companhia do Novo Mercado venha a ocorrer em virtude de operação de reorganização societária, na qual a companhia resultante dessa reorganização não seja admitida para negociação no Novo Mercado, o Acionista Controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das ações pertencentes aos demais acionistas da Companhia por, no mínimo, preço igual ao Valor Econômico da ação, a ser apurado na forma prevista nos artigos 31 e 32, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis. A notícia da realização da oferta pública deverá ser comunicada à Bolsa de Valores de São Paulo e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral da Companhia que houver aprovado a referida reorganização.

Art. 34 - *Definições*. Para fins deste Estatuto Social, entende-se por:

“Acionista Controlador” o acionista ou seus sucessores ou o grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que exerça o Poder de Controle da Companhia;

“Acionista Controlador Alienante” o Acionista Controlador quando este promove a alienação do controle da Companhia;

“Ações de Controle” o bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular(es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Companhia;

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

### 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

“Ações em Circulação” todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria;

“Alienação do Controle da Companhia” a transferência a terceiro, a título oneroso, das Ações de Controle;

“Poder de Controle” o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade de controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas Assembléias Gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegure a maioria absoluta do capital votante; e

“Valor Econômico” o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela Comissão de Valores Mobiliários.

## CAPÍTULO VIII - JUÍZO ARBITRAL

Art. 35 - *Solução de Controvérsias via Arbitragem.* A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal ficam obrigados a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, neste Estatuto Social, nas disposições na Lei 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão Valores Mobiliários, nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, a qual deve ser conduzida junto à Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela Bolsa de Valores de São Paulo, em conformidade com o Regulamento da referida Câmara, podendo as partes, nos termos do Capítulo 12 do mesmo Regulamento, escolher de comum acordo outra câmara ou centro de arbitragem para resolver seus litígios.

## CAPÍTULO IX - LIQUIDAÇÃO

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 18.01 - ESTATUTO SOCIAL

---

Art. 36 - *Dissolução e Liquidação.* A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, pelo modo que for estabelecido pela Assembléia Geral, a qual designará o liquidante e poderá instalar o Conselho Fiscal para funcionar durante o período da liquidação.

### CAPÍTULO X – EFICÁCIA DE DISPOSIÇÕES

Art. 37 - *Eficácia de Disposições.* As disposições contidas no capítulo VII deste Estatuto Social somente terão eficácia a partir da data em que a Companhia publicar o Anúncio de Início da Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações, referente à primeira distribuição pública de ações de emissão da Companhia, objeto do pedido de registro protocolado na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº RJ/2006-08407, de 3 de novembro de 2006.

=====

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIOS S/A
--

19.02 - PEDIDOS EM CARTEIRA NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

1- ITEM	2 - DESCRIÇÃO DOS PEDIDOS	3 - VALOR DOS PEDIDOS NO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	4 - VALOR DOS PEDIDOS NO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	5 - VALOR DOS PEDIDOS NO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)
99	ENCOMENDAS NÃO ATENDIDAS	0		

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

---

De acordo com o IBGC, governança corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, conselho de administração, diretoria, auditores independentes e conselho fiscal.

O Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa, editado pelo IBGC, tem por objetivo indicar os caminhos para todos os tipos de sociedade com a finalidade de (i) aumentar o valor da sociedade; (ii) melhorar seu desempenho; (iii) facilitar seu acesso ao capital a custos mais baixos; e (iv) contribuir para sua perenidade.

Os princípios básicos que norteiam esta prática são: (i) transparência; (ii) equidade; (iii) prestação de contas; e (iv) responsabilidade corporativa. Pelo princípio da transparência, entende-se que a administração deve cultivar a divulgação de informações não só de desempenho econômico-financeiro da companhia, mas também de todos os demais fatores, ainda que intangíveis, que norteiam a ação empresarial. Por equidade entende-se o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, colaboradores, clientes, fornecedores ou credores. A prestação de contas, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas pelos agentes de governança corporativa, por sua atuação, a quem os elegeram, com responsabilidade integral por todos os atos que praticarem. Por fim, responsabilidade corporativa representa uma visão mais ampla da estratégia empresarial, com a incorporação de considerações de ordem social e ambiental na definição dos negócios e operações.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em tal código, a Companhia adota:

- política “uma ação igual a um voto”;
- contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrações financeiros, sendo que esta mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, assegurando a total independência;
- estatuto social claro quanto à (i) forma de convocação da assembléia geral; (ii) competências do conselho de administração e da diretoria; (iii) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do conselho de administração e da diretoria;
- transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
- convocações de assembléia e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sem a inclusão da rubrica “outros assuntos” e sempre visando a realização de assembléias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
- fazer constar votos dissidentes nas atas de assembléias ou reuniões, quando solicitado;
- vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e companhia;
- dispersão de ações (free float), visando a liquidez dos títulos;

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA**

- composição do conselho de administração por, no mínimo, 20% de membros independentes (ausente de vínculos com a companhia e com o acionista controlador);
- conselheiros com experiência em questões operacionais e financeiras e experiência em participação em outros conselhos de administração; e
- previsão estatutária de vedação ao acesso de informações e de direito de voto de conselheiros em situações de conflito de interesse.

Além de adotar as práticas de governança corporativa do IBGC, a Companhia aderiu ao Novo Mercado, segmento especial de listagem da BOVESPA, destinado à negociação de ações emitidas por sociedades que se comprometem, voluntariamente, com a adoção das práticas de governança corporativa e divulgação de informações adicionais em relação ao que é exigido pela legislação. Em 11 de janeiro de 2007, a Companhia assinou o Contrato de Participação no Novo Mercado para listagem e negociação das ações ordinárias no Novo Mercado, sob o código “PDGR3”, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início.

### **Regulação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários**

O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pelo CMN, pela CVM, que tem autoridade para regulamentar as bolsas de valores e mercado de valores mobiliários, bem como pelo Banco Central, que tem, entre outros poderes, a autoridade para licenciar corretoras de valores e para regular investimentos estrangeiros e operações de câmbio. O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pela Lei das Sociedades por Ações e pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 (sendo esta a principal lei que regula o mercado brasileiro de valores mobiliários), conforme alteradas pela Lei nº 10.411, de 26 de fevereiro de 2002, e por regulamentos da CVM, do CMN e do Banco Central. Estas leis e regulamentos, entre outros, determinam os requisitos de divulgação de informações aplicáveis a emissores de valores mobiliários publicamente negociados, as sanções e penas por negociação de ações utilizando informação privilegiada, manipulação de preço, e a proteção de acionistas minoritários. Tais leis e regras também regulam o licenciamento e supervisão das corretoras de valores e a governança das bolsas de valores brasileiras.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, uma companhia pode ser aberta ou fechada (e não listada). Todas as companhias listadas estão registradas na CVM e ficam sujeitas a obrigações de divulgação periódica de informações e de divulgação de quaisquer fatos relevantes. Uma companhia registrada na CVM pode negociar seus valores mobiliários na BOVESPA ou no mercado de balcão brasileiro. Ações de companhias listadas na BOVESPA não podem ser negociadas simultaneamente nos mercados de balcão brasileiros. As ações de uma companhia listada também podem ser negociadas fora de bolsa, observadas as diversas limitações impostas a este tipo de negociação. Para ser listada na BOVESPA, uma companhia deve requerer o registro à BOVESPA e à CVM.

A negociação de valores mobiliários na BOVESPA pode ser interrompida mediante solicitação de uma companhia antes da publicação de fato relevante. A negociação também pode ser suspensa por iniciativa da BOVESPA ou da CVM, com base em ou devido a, entre outros motivos, indícios de que a companhia tenha fornecido informações inadequadas com relação a um fato relevante ou fornecer respostas inadequadas a questionamentos feitos pela CVM ou pela BOVESPA.

Em 25 de janeiro de 2006, foi criado o Comitê de Regulação e Fiscalização dos Mercados Financeiro, de Capitais, de Seguros, de Previdência e Capitalização (“Coremec”), com a principal função de coordenação dos órgãos públicos federais que fiscalizam e regulam as atividades dos Mercados Financeiro, de Capitais, de Seguros de Previdência e Capitalização, sendo também responsável pelo suporte ao aprimoramento de tais

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## 20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

setores por meio de debates, ações coordenadas e intercâmbio de informações entre os diferentes órgãos e entidades, inclusive as estrangeiras.

### Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa

Em 2000, a BOVESPA introduziu três segmentos especiais para negociação de valores mobiliários no mercado de ações, conhecidos como Níveis 1 e 2 de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa e Novo Mercado. O objetivo foi criar um mercado secundário para valores mobiliários emitidos por companhias abertas que sigam melhores práticas de governança corporativa. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam, voluntariamente, a cumprir outras práticas de boa governança corporativa, em especial, exigências adicionais de divulgação de informações em relação àquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e melhoram a qualidade da informação a eles fornecida. Recentemente, a BOVESPA reviu as regras aplicáveis ao Novo Mercado e aos Níveis 1 e 2. As disposições referentes ao Novo Mercado e Nível 2 entraram em vigor no dia 6 de fevereiro de 2006 e as relativas ao Nível 1 no dia 10 de fevereiro de 2006.

As regras do Novo Mercado tem o propósito de conceder maior transparência ao mercado sobre as atividades e a situação econômica das companhias, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários e, por tais razões exigem, além das obrigações impostas pela legislação brasileira em vigor, o atendimento aos seguintes requisitos, entre outros:

- manter somente ações ordinárias em seu capital social;
- conceder a todos os acionistas o direito de venda conjunta (*tag-along*), em caso de alienação do Controle acionário, devendo o adquirente do Controle realizar OPA dos demais acionistas, oferecendo as mesmas condições asseguradas ao alienante do Controle, incluindo o mesmo preço pago por ação do bloco Controlador;
- assegurar que as ações, representativas de, no mínimo, 25% do capital total, estejam em circulação;
- adotar procedimentos de oferta que favoreçam a dispersão acionária;
- cumprir padrões mínimos de divulgação trimestral de informações;
- divulgar as negociações realizadas mensalmente pelo acionistas controlador, envolvendo valores mobiliários de emissão da Companhia;
- disponibilizar aos acionistas um calendário de eventos societários;
- limitar o mandato de todos os membros do conselho de administração da Companhia a, no máximo, 2 anos, podendo ser reeleitos; excepcionalmente e para fins de transição, quando o Poder de Controle da companhia vier a ser exercido de forma difusa, os membros do Conselho de Administração poderão ser eleitos uma única vez com mandato de até 3 anos;
- limitar a composição do Conselho de Administração a, no mínimo, 5 membros, sendo que, no mínimo, 20% deles deverão ser independentes;
- elaborar, a partir do segundo exercício social encerrado após a admissão no Novo Mercado, demonstrações financeiras anuais, inclusive demonstrações de fluxo de caixa, em idioma inglês, de acordo com normas contábeis internacionais, tais como o *U.S. GAAP* ou o *IFRS*; e

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

---

- aderir à arbitragem para resolução de toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no nosso Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem de conflitos societários;
- realizar, pelo menos uma vez ao ano, reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas; e
- em caso de saída do Novo Mercado, para que as ações sejam negociadas fora do Novo Mercado, o Acionista Controlador deve efetivar OPA para aquisição das ações em circulação, no mínimo pelo valor econômico apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

Em decorrência da edição da Resoluções do CMN n.º 2.829, de 30 de março de 2001 (“Resolução CMN n.º 2.829/01”), n.º 3.121, de 25 de setembro de 2003, e n.º 3.357, de 31 de março de 2006, que estabeleceram novas regras de aplicação dos recursos das entidades fechadas de previdência privada, ações de emissão de companhias que adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, tais como aquelas cujos valores mobiliários são admitidos à negociação no Nível 1, Nível 2 ou no Novo Mercado, de acordo com a regulamentação emitida pela BOVESPA, podem ter maior participação na carteira de investimento de tais fundos de pensão. Assim, as ações de companhias que adotam práticas de governança corporativa passaram a ser, desde a edição da Resolução CMN n.º 2.829/01, um investimento importante e atraente para as entidades fechadas de previdência privada, que são grandes investidores do mercado de capitais brasileiro. Este fato poderá impulsionar o desenvolvimento do Novo Mercado, beneficiando as companhias cujos valores mobiliários são negociados em tais segmentos, inclusive nós.

### *Conselho de Administração*

O conselho de administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por, no mínimo, 5 membros, dos quais, no mínimo, 20% deverão ser conselheiros independentes, eleitos pela assembléia geral, com mandato unificado de, no máximo, 2 anos ou, para fins de transição, em que o controle é exercido em forma difusa, é permitida a eleição, uma única vez, de conselheiros por no máximo 3 anos, sendo permitida a reeleição.

Todos os novos membros do conselho de administração e da diretoria devem subscrever um Termo de Anuência dos Administradores, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do Termo de Anuência os novos administradores da companhia responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Novo Regulamento de Listagem do Novo Mercado. Ainda, na ata de assembléia geral que elege os conselheiros independentes, deve constar expressamente esta qualificação.

### *Conselho Fiscal*

Do mesmo modo que o Conselho de Administração, os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, por meio do termo de anuência dos membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado, responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Arbitragem e com o Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos



---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA**

respectivos cargos à assinatura desse documento. O Conselho Fiscal da Companhia é de funcionamento não permanente. Atualmente, a Companhia não possui um Conselho Fiscal instalado, no entanto, ele pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas. Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal que não tenham sido membros da sua composição no período subsequente à última assembleia geral ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia, por escrito, com cinco dias de antecedência em relação à data da assembleia geral que elegerá os conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

### *Percentual Mínimo de Ações em Circulação após Aumento de Capital*

O Regulamento do Novo Mercado prevê que, na ocorrência de um aumento de capital que não tenha sido integralmente subscrito por quem tinha direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição pública, a subscrição total ou parcial de tal aumento de capital pelo Acionista Controlador obrigá-lo-á a tomar as medidas necessárias para recompor o percentual mínimo de ações em circulação, de 25% das ações do capital social da Companhia nos 6 meses subsequentes à homologação da subscrição.

### *Alienação do Controle*

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que a alienação do Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente obrigue-se a efetivar uma OPA aos outros acionistas da Companhia, observando as condições e prazos vigentes na legislação e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador alienante.

Esta oferta ainda será exigida quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, em que venha resultar na alienação do Controle da Companhia, e em caso de alienação de Controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, neste caso, o Acionista Controlador alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentos que comprovem esse valor.

Segundo o Novo Mercado, aquele que já detiver ações da Companhia e que venha a adquirir o Poder de Controle da Companhia, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, deverá efetivar OPA do modelo acima referido, e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos seis meses anteriores à data da alienação de Controle, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado.

O comprador deve ainda, quando necessário, tomar as medidas necessárias para recompor o percentual mínimo de ações em circulação, consistente em 25% do total de ações do capital social, dentro dos seis meses subsequentes à aquisição do Controle.

### *Negociações de Valores Mobiliários e seus Derivativos por Acionista Controlador, Administradores e Membros do Conselho Fiscal*

Os administradores e os membros do Conselho Fiscal da Companhia, se instalado, devem comunicar à BOVESPA, logo após a investidura no cargo, e o Acionista Controlador, imediatamente após a aquisição do Poder de Controle, acerca da quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus Derivativos. Ainda, segundo as regras do Novo Mercado, qualquer negociação efetuada com esses valores mobiliários deverá ser comunicada à BOVESPA.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

## 20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

---

### *Cancelamento do Registro de Companhia Aberta*

O cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia só pode ocorrer caso a Companhia ou o nosso acionista controlador realize uma oferta pública de aquisição de todas as ações de emissão da Companhia em circulação, observados os seguintes requisitos: (i) preço ofertado justo, ao menos igual ao valor de avaliação da companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) aprovação de titulares de 2/3 das ações em circulação, nos termos do que dispõe a Instrução CVM nº 361, de 05 de março de 2002.

Consoante o Regulamento do Novo Mercado e os termos do Estatuto Social, o preço mínimo das ações na oferta pública de aquisição de ações a ser efetuada para o cancelamento do registro de companhia aberta deverá corresponder, no mínimo, ao valor econômico apurado em laudo de avaliação elaborado por sociedade especializada e independente, com experiência comprovada, que será escolhida pela assembléia geral a partir de lista tríplice apresentada pelo Conselho de Administração, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, e cabendo a cada ação ordinária o direito a um voto, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das ações em circulação presentes naquela assembléia, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o registro de companhia aberta para negociação de ações no mercado somente poderá ser cancelado caso a Companhia ou seu controlador formule oferta pública para adquirir a totalidade das ações em circulação no mercado, por preço justo, ao menos igual ao valor de avaliação, apurado com base nos critérios (adotados de forma isolada ou combinada) de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das suas ações no mercado ou com base em outro critério aceito pela CVM. É assegurada a revisão do valor da oferta, no caso de titulares de, no mínimo, 10% das ações em circulação no mercado requererem aos administradores da Companhia que convoquem assembléia especial dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação pelo mesmo ou por outro critério, para efeito de determinação do valor de avaliação da Companhia. Tal requerimento deverá ser apresentado no prazo de até 15 dias da divulgação do valor da oferta pública, devidamente fundamentado, assim como o valor máximo por ação ou lote de mil ações. Os acionistas que requisitarem a realização de nova avaliação, bem como aqueles que votarem a seu favor, deverão nos ressarcir pelos custos incorridos, caso o novo valor seja inferior ou igual ao valor inicial da oferta. No entanto, caso o valor apurado na segunda avaliação seja maior, a oferta pública deverá obrigatoriamente adotar esse maior valor.

### *Saída do Novo Mercado*

A Companhia pode, a qualquer momento, requerer o cancelamento de sua listagem no Novo Mercado, desde que tal deliberação seja aprovada em assembléia geral de acionistas e desde que a BOVESPA seja informada por escrito com, no mínimo, 30 dias de antecedência.

Quando ocorrer a saída do Novo Mercado, para que as ações da Companhia passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado, o(s) acionista(s) controlador(es) ou a Companhia, à época deverá(ão) realizar oferta pública de aquisição de ações, no mínimo, pelo valor econômico apurado, mediante elaboração de laudo de avaliação por sociedade especializada e independente, com experiência comprovada, que será escolhida pela assembléia geral a partir de lista tríplice apresentada pelo Conselho de Administração, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, e cabendo a cada ação, independentemente de espécie ou classe, o direito a um voto, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA**

ações em circulação presentes naquela assembléia, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

Quando a nossa saída do Novo Mercado ocorrer em razão de cancelamento de registro de companhia aberta, os acionistas controladores deverão seguir os demais requisitos aplicáveis ao cancelamento de registro.

Na hipótese da saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão de operação de reorganização societária, na qual a companhia resultante não seja admitida para negociação no Novo Mercado, os acionistas controladores à época deverão, efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas da companhia, no mínimo, pelo respectivo valor econômico das ações, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis. A notícia da realização da oferta pública deverá ser comunicada à BOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral da Companhia que houver aprovado a referida reorganização.

Caso o controle da Companhia seja alienado nos 12 meses subseqüentes à nossa saída do Novo Mercado, o acionista controlador alienante e o comprador deverão oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações pelo preço e nas condições obtidas pelo acionista controlador alienante, devidamente atualizado.

Após uma eventual saída do Novo Mercado, a Companhia não poderá solicitar a listagem de valores mobiliários de sua emissão no Novo Mercado pelo período de dois anos subseqüentes ao cancelamento, a menos que ocorra uma alienação do controle da Companhia após a saída do Novo Mercado.

### *Alienação de Controle*

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a alienação do controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição suspensiva ou resolutiva de que o adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das demais ações dos outros acionistas nos mesmos termos e condições concedidas ao controlador alienante, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado.

A oferta pública é exigida, ainda:

- quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou de direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do controle da Companhia;
- quando, sendo o controlador uma sociedade, o controle de tal sociedade controladora for transferido; e
- quando aquele que já detiver ações da Companhia adquirir poder de controle, em razão de contrato particular de compra de ações. Neste caso, o acionista adquirente estará obrigado a efetivar oferta pública de aquisição de ações pelos mesmos termos e condições oferecidos ao acionista alienante e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa, nos 6 meses anteriores à data da alienação do controle. O valor do ressarcimento é a diferença entre o preço pago ao acionista controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações nesse período, devidamente atualizado.

O comprador, quando necessário, deverá tomar as medidas cabíveis para recompor, dentro dos seis meses subseqüentes, o percentual mínimo de 25% de ações em circulação no mercado.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA**

---

### *Cláusula Compromissória*

A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, se instalado, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem.

### **Informações Periódicas**

#### *Demonstrações de Fluxos de Caixa*

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que as demonstrações financeiras da Companhia e as demonstrações consolidadas a serem elaboradas ao término de cada trimestre e de cada exercício social, devem incluir a demonstração do fluxo de caixa, contendo, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos.

#### *Demonstrações Financeiras Elaboradas de Acordo com Padrões Internacionais*

Dispõe o Regulamento do Novo Mercado que, após o encerramento do segundo exercício social após a adesão ao Novo Mercado, a Companhia deverá elaborar (i) demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, as quais deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês. Devem ainda ser acompanhadas do relatório de administração, de notas explicativas, que informem inclusive o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício social segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e a proposta de destinação do resultado, e do parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e notas explicativas que demonstra a conciliação do resultado do exercício social e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais US GAAP ou IFRS, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis, e do parecer dos auditores independentes (registrados na CVM e com experiência comprovada no exame de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com os padrões internacionais US GAAP ou IFRS).

#### *Informações Trimestrais em Inglês ou elaboradas de Acordo com os Padrões Internacionais*

Conforme esta regra, a Companhia deverá apresentar a íntegra das Informações Trimestrais traduzida para o idioma inglês ou, então, apresentar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais US GAAP ou IFRS. Esta apresentação de Informações deverá ser acompanhada de Parecer ou de Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes.

#### *Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais – ITR*

O Regulamento do Novo Mercado estipula algumas informações complementares que deverão conter no ITR. São elas: (i) apresentar, o balanço patrimonial consolidado, a demonstração do resultado consolidado e o comentário de desempenho consolidado, se estiver obrigada a apresentar demonstrações consolidadas ao final do exercício social; (ii) informar a posição acionária de todo aquele que detive mais de 5% do capital social da Companhia, direta ou indiretamente, até o nível da pessoa física; (iii) informar de forma consolidada a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, os grupos de acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, se

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

## **20.00 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA**

instalado; (iv) informar a evolução da participação das pessoas mencionadas no item iii, em relação aos respectivos valores mobiliários, nos doze meses anteriores; (v) incluir em notas explicativas, a demonstração dos fluxos de caixa anteriormente mencionados; (vi) informar a quantidade de ações em circulação e sua porcentagem em relação ao total de ações emitidas; e (vii) a existência e a vinculação à Cláusula Compromissória.

### *Requisitos adicionais para as Informações Anuais – IAN*

São também requisitos do Novo Mercado a inclusão dos itens (iii), (iv), e (vii) do tópico “Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais” nas Informações Anuais da Companhia no quadro “Outras Informações Consideradas Importantes para um Melhor Entendimento da Companhia”.

### *Reunião Pública com Analistas*

O Regulamento do Novo Mercado estipula que pelo menos uma vez ao ano, a Companhia deve realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

### *Calendário Anual*

Fica estipulado pelo Novo Mercado que as companhias e os administradores deverão enviar à BOVESPA e divulgar, até o fim de janeiro de cada ano, um calendário anual, informando sobre eventos corporativos programados, contendo informações sobre a Companhia, o evento, data e hora de sua realização, a publicação e o envio do documento tratado no evento à BOVESPA.

### *Contratos com o Mesmo Grupo*

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia deve enviar à BOVESPA e divulgar informações de todo e qualquer contrato celebrado entre a Companhia e suas Controladas e Coligadas, seus administradores, seu Acionista Controlador, e, ainda, entre a Companhia e sociedades controladas e coligadas dos administradores e do Acionista Controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R\$ 200 mil, ou valor igual ou superior a 1% sobre o patrimônio líquido da Companhia, considerando o maior.

Essas informações divulgadas deverão discriminar o objeto do contrato, o prazo, o valor, as condições de rescisão ou de término e a eventual influência do contrato sobre a administração ou a condução dos negócios da Companhia.

---

02047-8 PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART. 02.950.811/0001-89

---

---

**20.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS**

---

ADEQUAÇÃO DO CAPITAL, REFLETINDO OS AUMENTOS DE CAPITAL,  
OBJETOS DA AGE DE 21/12/2007 E RCA DE 01/02/2008.

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS	1
01	04	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	2
01	05	REFERÊNCIA / AUDITOR	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS	3
01	08	PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS	3
01	09	JORNAIS ONDE A CIA DIVULGA INFORMAÇÕES	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02.01	01	COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA	4
02	02	EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADM. E FISCAL) E	5
03	01	EVENTOS RELATIVOS A DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL	8
03	02	POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS	9
03	03	DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES	10
04	01	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	12
04	02	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS	13
04	03	BONIFICAÇÃO/DESDOBRAMENTO OU GRUPAMENTO DE AÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS	14
04	04	CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO	15
04	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL ACIONÁRIO AUTORIZADO	15
06	01	PROVENTOS DISTRIBUÍDOS NOS 3 ÚLTIMOS ANOS	16
06	03	DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL	17
06	04	DIVIDENDO OBRIGATÓRIO	17
07	01	REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	18
07	02	PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS	18
07	03	PARTICIPAÇÃO EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS	19
08	01	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES	20
09	01	BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA	21
09	02	CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO	33
09	03	PERÍODOS DE SAZONALIDADE NOS NEGÓCIOS	45
10	01	PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS	46
10	02	MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES	47
11	01	PROCESSO DE PRODUÇÃO	48
11	02	PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO	55
11	03	POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO	61
12	01	PRINCIPAIS PATENTES, MARCAS COMERCIAIS E FRANQUIAS	62
13	01	PROPRIEDADES	63
14	02	INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS	64
14	03	OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA	104
14	05	PROJETOS DE INVESTIMENTO	119
15	01	PROBLEMAS AMBIENTAIS	120

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02047-8	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PART.	3 - CNPJ 02.950.811/0001-89
---------------------------	--	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
16	01	AÇÕES JUDICIAIS	122
17	01	OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS	123
18	01	ESTATUTO SOCIAL	124
		PDG DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIOS S/A	
19	02	PEDIDOS EM CARTEIRA NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS	141
		GOLDFARB EMPREEND E PARTICIPAÇÕES S/A	
20	00	INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA	142
20	01	DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS	151