



Demonstrações Financeiras 2011



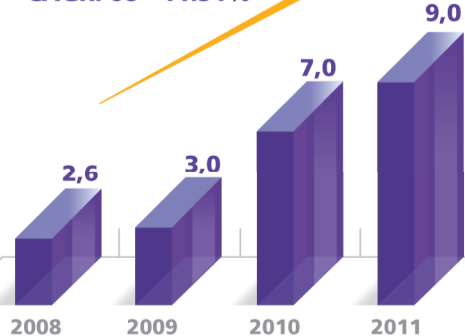
Lançamento (VGV)
R\$ bilhão

Vendas (VGV)
R\$ bilhão

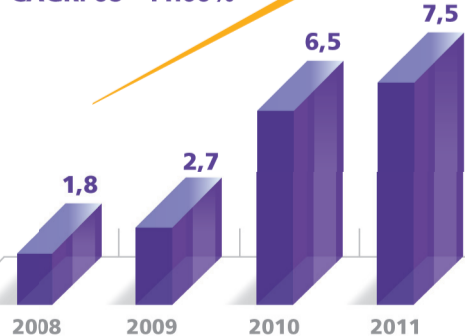
Banco de Terrenos (VGV)
R\$ bilhão

Receita Líquida
R\$ bilhão

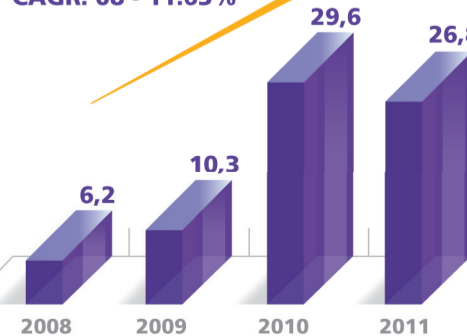
CAGR: 08 - 11:51%



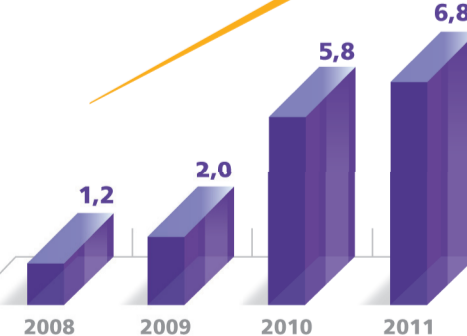
CAGR: 08 - 11:60%



CAGR: 08 - 11:63%



CAGR: 08 - 11:77%





PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES Companhia Aberta de Capital Autorizado CNPJ/MF nº 02.950.811/0001-89



Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis - 31 de Dezembro de 2011 e 2010 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, ele é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

substituição da "IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração". A IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013. A Companhia não espera que esta alteração cause impacto em suas demonstrações financeiras consolidadas.

quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, no momento em que o empreendimento é lançado. Alocação dos encargos financeiros: As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica de "Estoques" e apropriadas ao resultado na rubrica de "Custos dos Imóveis Vendidos" de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento.

Table with 4 columns: Encargos financeiros brutos, Encargos financeiros capitalizados, Encargos financeiros lançados ao custo dos imóveis vendidos, Despesas financeiras no exercício. Rows for 31/12/2011, 31/12/2010, and Consolidado.

Total não circulante. As principais características, taxas e prazos de emissão das debêntures emitidas pela Companhia em 31 de dezembro de 2011 foram:

Table with 5 columns: Descrição, Goldfarb 6ª Emissão, Goldfarb 8ª Emissão, Goldfarb 9ª Emissão, Goldfarb Jazz, Goldfarb Amazon. Rows for Valor nominal, Indexador, Vencimento, Quantidade (em mil), Valor nominal, Indexador, Vencimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foram contabilizadas como "Receitas financeiras", a título de juros e remuneração das debêntures, o valor de R\$ 94.187 (R\$ 69.798 no exercício findo em 31 de dezembro de 2010). Investimentos em ações disponíveis para venda: FIP PDG: A Companhia, através de sua controlada Agua Empreendimentos Imobiliários S.A., mantém fundo de investimento exclusivo, cujos ativos são ações da Brasil Brokers Participações S.A. (Br.Brokers). As cotas do fundo são valorizadas a mercado e seus rendimentos apropriados, com base na variação de valor de mercado das ações da Br.Brokers, no resultado da controlada. Até 30 de setembro de 2010, o investimento indireto da Companhia na Br.Brokers Participações S.A. se dava através de uma coligada, a Trefese Participações S.A. A partir desta data, a Companhia assinou uma acordo de troca de ações da Trefese por ações da Br.Brokers e para fins de registro, a Companhia criou um FIP no qual aportou suas ações. Em 31 de outubro de 2010, a Companhia aumentou o capital da Agua Empreendimentos Imobiliários S.A. com os ativos do fundo de investimento em ações. O aumento de capital foi de R\$ 51.648 (R\$ 66.016 em 31 de dezembro de 2010). Investimentos em empresas controladas, controladas em conjunto, propriedades para investimentos e mantidos a custo de aquisição:

Table with 4 columns: Descrição, Controladora, Consolidado. Rows for Investimentos em empresas controladas, Propriedades para investimento, Investimentos em ações disponíveis para venda: FIP PDG, Outros investimentos - mantidos a custo de aquisição, Outros (passivo) na aquisição de controladas (Nota 10).

(* Alienada durante o exercício findo em 30 de setembro de 2011, conforme Notas 11.6 e 21.**) Investimento levado a valor de mercado a partir do período findo em 30 de setembro de 2011 no FIP PDG. Para fins de comparação, os saldos de início de 2010 foram reclassificados para investimentos. a) Informações sobre as controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2011: As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2011 e 2010. A Companhia possui participações em controladas e controladas em conjunto em todas as controladas em relação às debêntures da Administração de suas controladas em conjunto, a Companhia tem assento no Conselho de Administração e/ou na Diretoria das mesmas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio. As Sociedades controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais. As demonstrações financeiras das Sociedades controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na Nota 2, quando aplicável. O resumo das principais demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2011 e 2010, a TGL é a seguinte:

Table with 4 columns: Descrição, Controladora, Consolidado. Rows for Total, Total, Total, Total.

Conforme mencionado na Nota 2 (12), a Companhia optou por manter suas propriedades para investimento pelo valor de custo no valor de R\$ 66.855. Conforme requerido pelo CPC 28, apresentamos a seguir o valor justo das propriedades para investimentos, considerando o percentual de participação da Companhia sobre os respectivos empreendimentos:

Table with 4 columns: Descrição, REP DI, Av. Chile (**), Av. Chile (**). Rows for Descrição, Saldo final, Saldo final, Saldo final.

(*) Alienada durante o período findo em 30 de setembro de 2011, conforme Notas 11.6 e 27. Propriedades para Investimento são baixadas quando vendidas ou quando as mesmas deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro de suas vendas. A diferença entre o valor líquido obtido das vendas e o valor contábil dos ativos é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Em 6 de junho de 2011, a Companhia realizou o aumento de capital de sua controlada Agua Empreendimentos Imobiliários S.A. mediante a contratação de Depósito Receipts negociados nos Estados Unidos da América, cada um equivalente a cinco ações. As práticas contábeis adotadas nessa controlada em conjunto são as mesmas descritas na Nota 2 e são preparadas em pesos argentinos. A Companhia realiza a conversão das demonstrações financeiras com base no CPC 02 - Conversão da taxa de câmbio e contabiliza os efeitos das variações cambiais na rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial" no Patrimônio líquido. Aquisição de participação da REP DI: A REP DI atua no desenvolvimento, planejamento, implantação e administração de centros de conveniência e serviços (CCS), empreendimentos built-to-suit, pequenos e médios shopping centers e power centers. A aquisição de nova participação foi realizada através de diversas opções societárias e acordos comerciais; por meio de tais operações a PDG detém a participação na LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("LDI"), passando a deter diretamente 54,27% do capital total da REP DI, sendo que já detinha 25,00% e 32,63% direta e indiretamente anteriormente. A Companhia possui acordo de acionistas entre as partes e a Administração entende que o controle é compartilhado independentemente da participação societária na REP. Assim sendo, os efeitos do aumento de participação no valor de R\$ 22.642 foram classificados no Patrimônio líquido na rubrica "Outros resultados abrangentes" por envolver transação entre acionistas.

Propriedades para investimento: A Companhia avaliou internamente suas propriedades para investimento a partir de 31 de dezembro de 2010, passando de método de avaliação por custo para método de avaliação segundo a recomendação do "International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação). Foram utilizados os seguintes dados principais:

Table with 4 columns: Descrição, Controladora, Consolidado. Rows for Descrição, Saldo final, Saldo final, Saldo final.

Conforme critério de contabilização mencionado na Nota 2.11, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente. A liquidação de parcelas a receber em construção está prevista na Nota 18. O ajuste a valor presente de contas a receber para unidades não concluídas apropriadas proporcionalmente pelo critério descrito na Nota 2.11 é calculado utilizando-se uma taxa de desconto média de 5,50% no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (6,35% no exercício findo em 31 de dezembro de 2010), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A) projetada para o exercício de 2012. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela administração da Companhia. 6. Estoques de imóveis a comercializar:

Table with 4 columns: Controladora, Consolidado. Rows for Controladora, Consolidado.

Imóveis em construção. Imóveis concluídos. Terrenos para futuras incorporações.

Table with 4 columns: Controladora, Consolidado. Rows for Controladora, Consolidado.

Parcela circulante. Parcela não circulante. O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica de "Imóveis em Construção"

b) Movimentação dos investimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011:

Table with 4 columns: Saldos 31/12/2010, Novos Aportes de Capital, Redução de Capital, Baixas. Rows for Investimentos, Administradora de Bens Avante Ltda., Agua Empreendimentos Imobiliários, Agua Empreendimentos Imobiliários, Alves Pedroso Emp. Imobiliário Ltda., Amazon Empreendimentos Imobiliários Ltda., America Piqueri Incorporadora S.A., Amsterdã Empreend. Imob. Ltda., API SPE 39 - Planejamento e Des. de Emp., API SPE 7, Arona RI Participações S.A., ATP Adelaide Participações S.A., Austria Empreendimentos Imob. SPE Ltda., Av. Chile 230 Invest. Imob. S.A., Aztronic Engenharia de Softwares Ltda., Baquari Empreend. Imobiliários SPE Ltda., Bandeirantes Empreendimentos Imobiliário, Bento Lisboa Participações S.A., Bigo Field Empreend. Imobiliários S.A., Boa Viagem Empreend. Imob. S.A., Bruxelas Empreend. Imob. Ltda., Camburi Empreend. Imob. S.A., CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A., CHP1000 2 Empreendimentos Ltda., Cia. de Serviços Compartilhados - ZMF 7, Club Felicitá Empreend. Imobiliário S.A., Clube Tioriti Empreend. S.A., Construtora Edificações S.A., Cyrela Milão Empreend. Imob. S.A., Cyrela Tennessee Empreend. Imob. S.A., Dom Pedro Empreend. Imob. Ltda., EcoLife Empreendimentos Imobili., EcoLife Campreste Empreendimentos Imob., EcoLife Engenharia Empreendimentos Imob. S.A., EcoLife Delta Empreendimentos Imobilia., EcoLife Freguesia Empreend. Imob. S.A., EcoLife Independência Empreend. Imobilia., EcoLife Recreio Empreend. Imob. S.A., EcoLife Santana Empreend Imob. S.A., EcoLife Vila Leopoldina Empreend. Imob., Fator Aquone Empreendimento Imobiliária, Fator Icaro Empreendimentos Imobiliários S.A., Fator Sky Empreendimentos Ltda., Finlândia Empreend. Imobiliário Ltda., Fl 17 Empreend. Imobiliários Ltda., Gardênia Partici. S.A. - Vilaçoo, Giardini Empreendimentos Imobiliários S.A., Giardini Empreend. Imob. S.A., Girassol - Vila Madalena Empreend. Imob., Gold Acapulco Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Acre Empreend. Imobiliários SPE Ltda., Gold Alabama Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Alaska Empreendimentos Imobiliários Gold Amargos Empre. Imob., Gold Andros Empreend. Imobiliários Ltda., Gold Angola Empreendimentos Imobiliários Gold Antipara Empreendimentos Imobiliários Gold Argélia Empreendimentos Imobiliários Gold Argentina Empreend. Imobiliários SPE Ltda., Gold Bahamas Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Balak Empreendimentos Imob. SPE L., Gold Bancal Empreendimentos Imob. SPE L., Gold Cancun Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Celestino Bourrol Empreend. Imob. Ltda., Gold Chile Empre. Imobiliários SPE Ltda., Gold China Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Colômbia Empreendimentos Imobiliária Gold Congo Empreendimentos Imobiliários Gold Cuba Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Delos Empreendimentos Imobiliários SPE Gold Donoussa Empreendimentos Imobiliários Gold Ego Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Escócia Empreend. Imobiliários SPE Gold Fiji Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Florida Empreendimentos Imobiliários

Saldo em 31/12/2011

Table with 4 columns: Saldo em 31/12/2011, Investimentos, Novos Aportes de Capital, Redução de Capital, Baixas, Dividendos, Patrimonial/Outros, Saldo em 31/12/2011. Rows for Investimentos, Gold França Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Gana Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Geneva Empreendimento Imob. SPE Ltda., Gold Gray Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Haval Empreendimentos Imob. SPE Ltda., Gold Havana Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gold Ikralla Empreendimentos Imobiliários, Gold India Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Irlanda Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Japão Empreendimentos Imobiliários Gold Kimolos Empreendimentos Imobiliários Gold Leucada Empreendimentos Imobiliários Gold Libia Empreendimentos Imobiliários Gold Limoges Empreend. Imob. S.A., Gold Linhares Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Lisboa Empreendimentos Imob. SPE Ltda., Gold Los Angeles Empreendimentos Imobiliários Gold Lyon Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Madrid Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Malaga Empreendimentos Imobiliários Gold Mali Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Gold Marília Emp. Imob. SPE Ltda., Gold Marrocos Empreendimentos Imob. S.A., Gold Milano Empreendimentos Imob. SPE, Gold Minas Gerais Emp. Imobiliários SPE, Gold Mônaco Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Mykonos Empreendimentos Imobiliários Gold New York Emp. Imobiliários SPE Ltda., Gold Neweg Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Oceania Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Oregon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Gold Oregão Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Palmares Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Panamá Empreendimentos Imob. Ltda., Gold Paraíba Empreendimento Imob. SPE Ltda., Gold Pelotas Empreendimentos Imobiliários Gold Porto Alegre Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Recife Empreend. Imob. S.A., Gold Recife Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Roanira Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Salvador Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold San Diego Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Santa Catarina Empreend. Imob. S.A., Gold Santiago Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Santorini Empreendimentos Imobiliários Gold São Paulo Empreend. Imobiliários SP, Gold Senegal Empreendimentos Imobiliários Gold Sevilla Empreendimentos Imobiliários Gold Sion Empreendimentos Imobiliários Gold Sikinos Empreendimentos Imobiliários Gold Singapura Empreend. Imobiliários SPE, Gold Suécia Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Suíça Empreend. Imobiliário SPE Ltda., Gold Texas Empreend. Imob. Ltda., Gold Ubatuba Empreendimentos Imobiliários Gold Valencia Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Venice Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Vietnã Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Virginia Empreend. Imob. SPE Ltda., Gold Yellow Empreendimentos Imob. SPE, Gold Yucatán Empreendimentos Imob. S.A., Goldfarb 10 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 11 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 12 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 13 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 14 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 15 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 16 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 17 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 18 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 19 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 2 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 20 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 21 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 22 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 23 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 24 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 25 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 26 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 27 Empreendimento Imob. S.A., Goldfarb 28 Empreendimento Imob. S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis - 31 de Dezembro de 2011 e 2010 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
IR sobre Prejuízos fiscais	14.222	14.222	76.087	53.558
CS sobre Base Negativa	5.119	5.119	26.734	11.790
Subtotal	19.341	19.341	102.821	45.348
IR diferido passivo	(42.446)	—	(42.446)	—
CS diferida passiva	(15.544)	—	(15.544)	—
Total	(38.649)	19.341	(48.831)	45.348

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Ano 2011	—	6.062	—	14.057
2012	—	9.230	—	21.767
2013	1.161	4.049	1.35	9.524
2014	12.765	—	33.391	—
2015	5.415	—	42.729	—
2016	—	—	25.344	—
Total	19.341	19.341	102.821	45.348

Os critérios utilizados pela Companhia para a compensação dos impostos diferidos sobre as bases negativas de CSLL e prejuízo fiscal, é o de expectativa de lucros futuros, dos próximos 4 anos conforme quadro acima. Esta expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, trazidos a valor presente, foi fundamentada em estudo técnico de viabilidade, o qual foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia. O estudo encontra-se arquivado na sede da Companhia à disposição para apresentação pelo prazo determinado no artigo 4º e 6º da Instrução CVM nº 317/02. Em 31 de dezembro de 2011, o saldo de prejuízos fiscais acumulados da Controladora era de R\$ 100.212 (R\$ 78.345 em 31 de dezembro de 2010). c) **Impostos diferidos passivos - diferenças temporárias:** O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota 2.11. Os saldos dos impostos diferidos passivos consolidados estão registrados contabilmente como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Tributo IRPJ e CSLL	—	—	256.897	280.923
PIS e COFINS	12.398	11.258	249.196	151.803
Total	12.398	11.258	506.093	432.726

Parcela Circulante 12.398 33.916
 Parcela Não Circulante — 11.258 167.177 432.726

18. Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento e adiantamentos de clientes: Referem-se às receitas a serem apropriadas decorrentes de vendas contratadas de empreendimentos em construção que ainda não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Os valores são demonstrados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Vendas contratadas a apropriar	49.893	141.051	6.598.186	5.094.844
Compromisso de Construção	(28.794)	(93.121)	(3.902.889)	(3.043.141)
Total (*)	21.099	47.930	2.695.297	2.051.703

(*) Não considera impostos e encargos financeiros capitalizados. Os valores das vendas contratadas a apropriar têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2011	—	94.504	—	3.413.544
2012	28.938	31.031	4.024.893	1.120.866
2013	15.467	12.695	2.045.438	458.536
2014	3.493	2.821	395.891	101.898
2015	1.995	—	131.964	—
Total	49.893	141.051	6.598.186	5.094.844

Conforme mencionado na Nota 2.11, o resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base no custo incorrido. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. O montante recebido de vendas consolidado de R\$ 761.498 (R\$ 668.323 em 31 de dezembro de 2010), excedente à receita de vendas contabilizada, está classificado na rubrica adiantamento de clientes, no passivo circulante e não circulante. **19. Provisão para contingências:** A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, como também a controlada Agre Empreendimentos Imobiliários S.A. e algumas de suas controladas, são partes em ações judiciais perante tribunais e órgãos governamentais de natureza trabalhista e civil, decorrente do curso normal de seus negócios. A provisão para contingências da Companhia é majoritariamente formada por estas controladas. As respectivas provisões para contingências foram constituídas considerando a avaliação da probabilidade de perda pelos assessores jurídicos e estão registradas na rubrica "Outras despesas operacionais". A Administração, com base na opinião de seus assessores jurídicos, entende que as provisões para contingências constituídas são suficientes para cobrir perdas prováveis com processos judiciais e diferenças na apuração de impostos, conforme apresentado a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Natureza - Perda Provável		
Trabalhistas	3.846	1.739
Tributárias	17.701	18.047
Cíveis	5.909	756
Total	27.456	20.542

Parcela não circulante 27.456 20.542
 A seguir a abertura da movimentação das provisões para contingências da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto:

	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Saldo em 31/12/2009		
Adições	1.718	1.034
Reversões	(2.363)	(2.510)
Saldo em 31/12/2010	1.739	18.047
Adições	2.950	—
Reversões	(843)	(346)
Saldo em 31/12/2011	3.846	17.701

As adições ao saldo das contingências tributárias no valor de R\$ 17.954 no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, correspondem ao saldo de contingências da Agre Empreendimentos Imobiliários S.A. relativas principalmente a provisão de encargos de tributos. As causas com chance de perdas consideradas "possíveis" pelos assessores jurídicos da Companhia são compostas por:

	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Natureza - Perda Possível		
Trabalhistas	24.322	23.691
Cíveis	91.486	57.787
Tributárias	5.298	14
Total	121.106	81.492

A Controladora e as demais controladas e controladas em conjunto não são partes em ações judiciais relevantes em 31 de dezembro de 2011. As causas cíveis compreendem em sua maioria discussões sobre multas no âmbito em entrega dos empreendimentos imobiliários, consensos de vícios de construção ou danificação de imóvel próximo ao empreendimento imobiliários e questionamentos de índices de correção de contratos. As causas de natureza trabalhista compreendem reclamações trabalhistas de ex-funcionários requerendo verbas trabalhistas (horas extras, insalubridade, periculosidade, etc.) e recolhimento dos encargos sociais. **20. Patrimônio líquido:**

a) Capital social: Em 31 de dezembro de 2011, o capital da Companhia era representado por 1.123.631.897 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (1.106.242.174 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal em 31 de dezembro de 2010), totalmente subscritas, e integralizadas no valor total de R\$ 474.278 (R\$ 4.810.099 em 31 de dezembro de 2010). Em 31 de dezembro de 2011, após os custos de R\$ 52.240 incorridos na colocação de ações durante o exercício de 2009 e 2010 (R\$ 52.240 em 31 de dezembro de 2010), o capital social da Companhia é de R\$ 4.822.038. (R\$ 4.757.859 em 31 de dezembro de 2010). O limite de aumento autorizado do capital da Companhia, em 31 de dezembro de 2011 é de 680.000.000 de ações ordinárias (680.000.000 em 31 de dezembro de 2010). As emissões de ações para aumento do capital são deliberadas pelo Conselho de Administração e prevêem a exclusão do direito de preferência. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e 2010, houve a seguinte movimentação na quantidade de ações da Companhia:

	Quantidade de ações		Valor	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Saldo em 31/12/2009				
Exercício de Opção de compra de ações - 1/10/2010	796.740	5.816	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 25/02/10	231.638	2.735	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 26/03/10	700.000	5.012	—	—
Saldo em 31/03/2010	391.606.196	2.441.545		
Bônus de Subscrição B classe 1 - 30/04/10	3.886.049	17.369	—	—
Bônus de Subscrição B classe 2 - 30/04/10	4.204.896	14.932	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 13/05/10	94.870	1.107	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 20/05/10	386.300	2.735	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 25/05/10	636.559	4.507	—	—
Emissão de Ações na aquisição da Agre - 10/06/10	148.500.001	2.298.963	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 25/06/10	36.272	428	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 30/06/10	1.887.633	13.895	—	—
Saldo em 30/06/2010	551.238.776	4.795.481		
Exercício de Opção de compra de ações - 09/07/10	360.000	2.616	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 14/07/10	676.016	5.616	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 26/07/10	846.295	6.400	—	—
Saldo em 30/09/2010	553.121.087	4.810.099		
Desdobramento de Ações - 04/10/10	1.106.242.174	4.810.099	—	—
Saldo em 31/12/2010	1.106.242.174	4.810.099		
Exercício de Opção de compra de ações - 07/02/11	1.750.448	11.369	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 28/02/11	158.944	1.047	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 14/03/11	6.667	42	—	—
Saldo em 31/03/2011	1.108.158.233	4.822.557		
Exercício de Opção de compra de ações - 06/04/11	65.811	428	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 12/04/11	39.281	253	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 12/04/11	100.019	672.606	—	—
Bônus C classe 1 - 06/05/11	5.812.480	17.398	—	—
Bônus C classe 2 - 06/05/11	8.990.085	29.864	—	—
Exercício de Opção de compra de ações - 31/05/11	350.000	2.355	—	—
Saldo em 30/06/2011	1.123.515.909	4.873.495		
Dividendos pagos - 01/07/2011	115.988	783	—	—
Saldo em 30/09/2011	1.123.631.897	4.874.278		

b) Dividendos mínimos obrigatórios e destinação do lucro líquido: De acordo com o Estatuto Social (Risco Engenharia e Responsabilidade Civil) e a Lei nº 6.404/76 e a Lei nº 11.637/07, o lucro líquido do exercício disponível, após a dedução de participação dos administradores até o limite máximo legal e após a compensação de eventuais prejuízos acumulados, tem a seguinte destinação: (i) 5% para a reserva legal e até atingir 20% do capital social integralizado; e (ii) 25% do lucro remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios. A Administração da Companhia aprovou na Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2011, o pagamento de dividendos no montante de R\$ 187.519 relativo ao exercício de 2010, o qual se realizou no dia 1º de julho de 2011. A Administração da Companhia está propondo para a próxima Assembleia Geral Ordinária, o montante de dividendos no valor de R\$ 168.152 (R\$ 0,1484 por ação):

	31/12/2011		31/12/2010	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Lucro líquido do exercício				
(=) Base de cálculo para dividendo mínimo	708.007	789.552	672.606	672.606
(ii) Dividendos propostos	1.118.088	823.470	—	—
(iii) Reserva de retenção de lucros	6.632	0,9588	—	—
Dividendo proposto por ação (R\$)	0,1484			

c) Direitos das ações ordinárias: O titular de cada ação ordinária tem direito a um voto em qualquer Assembleia Geral de Ações, direito ao recebimento de dividendos e/ou outras distribuições e alienar as ações nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador (tag along). Os acionistas não estão obrigados a subscrever futuros aumentos de capital que venham a ser realizados, tendo, contudo, direito de preferência na subscrição de novas ações conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações. **d) Lucro por ação:** Conforme requerido pelo CPC 41 - Resultado por ação, nas tabelas a seguir estão reconhecidos o lucro líquido e a média ponderada das ações em circulação com os montantes usados para calcular o lucro por ação básico e diluído da controladora e do consolidado:

	31/12/2011		31/12/2010	
	Lucro líquido	Média ponderada	Lucro líquido	Média ponderada
Lucro por ação básico				
Lucro líquido do exercício disponível para as ações ordinárias	708.007	789.552	672.606	672.606
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	1.118.088	823.470	—	—
Lucro por ação diluído (em R\$) - básico	0,6322	0,9588		

Lucro líquido do exercício disponível para as ações ordinárias 708.007 789.552
 Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares) 1.118.088 823.470
 Potencial incremento nas ações ordinárias em virtude do plano de opção de ações (em milhares) 33.227 8.956
Total (em milhares) **1.151.315** **832.426**
Lucro líquido por ação (em Reais) - diluído **0,6150** **0,9892**

e) Programa de recompra de ações: O Conselho de Administração, em reunião realizada em 24 de novembro de 2011, aprovou um programa de recompra de ações, conforme descrito abaixo: **Objetivo da Companhia na operação:** maximizar a geração de valor para o acionista por meio de uma administração eficiente da estrutura de capital; **Quantidade de Ações a serem adquiridas:** até 56.181.595 ações (número de ações após o desdobramento de 09 de setembro de 2009, mencionado na Nota 1); **Prazo para a realização das operações autorizadas:** 365 (trezentos e sessenta e cinco dias), a contar de cada operação; e **Preço Máximo das Ações:** o preço de aquisição das ações não poderá ser superior ao da sua respectiva cotação em Bolsa de Valores. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foram recompradas 5.900.000 ações, totalizando R\$ 33.988 registrados na rubrica "ações em tesouraria". Os recursos utilizados para recompra são oriundos dos lucros retidos da Companhia. O valor de fechamento da ação da Companhia (PDGR3), em 31 de dezembro de 2011, foi de R\$ 5,90 (cinco reais e noventa centavos). Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias entre a data do balanço patrimonial e a data de conclusão destas demonstrações financeiras. **f) Retenção de lucros:** Em 31 de dezembro de 2011 foram retidos R\$ 504.454 (R\$ 562.231 em 31 de dezembro de 2010). A Administração da Companhia decidiu reter lucros remanescentes, após a destinação da reserva legal

e provisão dos dividendos mínimos obrigatórios, para fins de investimento em suas operações. **21. Instrumentos Financeiros:** A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto são aqueles registrados nas rubricas de "Disponibilidades", "Captações de empréstimos" e para financiar os empreendimentos em construção, captação de debêntures e de capital de giro, todas em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos na Nota 2. A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2011, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A controlada Agre Empreendimentos Imobiliários S.A. contratou uma operação de Swap "tradicional" com o mesmo valor de referência da captação vinculada, controlada pelo seu valor justo com seus efeitos no resultado. O valor justo foi obtido através da utilização de curvas de juros disponíveis no mercado, divulgadas pela BM&F. Em 31 de dezembro de 2011 a operação contratada pela Companhia é demonstrada conforme segue:

Descrição	Swap de fluxo de caixa		Valor Justo Posição	
	original	Porta passiva (Agre)	Posição (AGRE) 31/12/2011	(Banco HSBC) 31/12/2011
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	80.000	117% CDI + 2,03 % a.a.	82.377	82.597

A operação teve início em 25 de junho de 2010, com vencimento em 25 de junho de 2014, e a posição por taxa contábil em 31 de dezembro de 2011 foi de R\$ 80.157 (AGRE) e R\$ 80.153 (Banco HSBC). O valor justo foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações, estabelecidas pela administração. **Análise de sensibilidade:**

Operação	Risco		Cenário Provável		Cenário Possível		Cenário Remoto	
	Divida em CDI	Alta do CDI	MTM	Positiv 25%	Positiv 50%	Positiv 75%	Positiv 100%	
Swap (porta ativa em CDI)	Alta do CDI	82.410	82.410	82.410	82.410	82.410	82.410	
Swap (porta passiva em CDI)	Alta do CDI	—	—	—	—	—	—	
Efeito Líquido (MtM)	TILP	(82.247)	(84.233)	(86.106)	(87.982)	(89.858)	(91.734)	

Os resultados demonstrados nos cenários possível (stress de 25%) e remoto (stress de 50%) foram apurados com base no valor justo em 31 de dezembro de 2011, aplicando o stress sobre a variação do CDI e TILP (alta e porta passiva do Swap) e no CDI (porta ativa do Swap). As informações do CDI foram obtidas do site da BM&F/BOVESPA em 31 de dezembro de 2011 em referência aos vencimentos solicitados. Previsão para o vencimento em 25 de junho de 2014 com taxa efetiva:

Cenário	CDI + TILP		CDI	
	Provável (esperado)	Positiv 25%	Positiv 50%	Positiv 75%
Remoto stress 50%	13,56%	13,86%	13,86%	13,86%
Valor Justo	13,27%	13,27%	13,27%	13,27%

O valor contábil dos instrumentos financeiros na data do balanço, representados substancialmente por títulos e valores mobiliários e empréstimos e financiamentos, se aproximam dos seus valores de mercado estimados, dado que a maior parte das operações são pós-fixadas. **a) Considerações sobre riscos em Instrumentos Financeiros:** **Risco de taxas de juros:** A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo que substancialmente às variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário e Compromissadas Lastreadas em Debêntures contratadas em reais; e aos juros sobre os mútuos a receber contratados a IGP-M + 12% a 18% a.a. e CDI + 2% a 3% a.a. A Companhia também está exposta a juros sobre empréstimos bancários contratados entre CDI + 1,35% a.a. e 5,83% a.a. e TR + 11,02% a.a.,

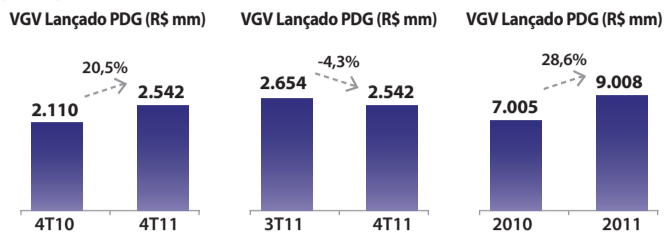


PDG REALTY S.A.
EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
 Companhia Aberta de Capital Autorizado
 CNPJ/MF nº 02.950.811/0001-89

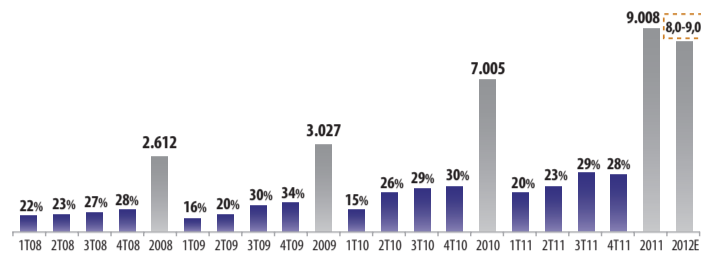


Desempenho Operacional - Lançamentos

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

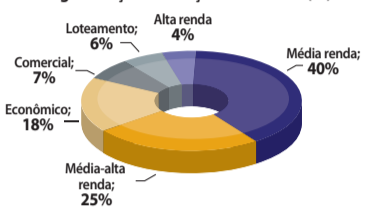


Apresentamos abaixo a quebra dos lançamentos da PDG por trimestre (R\$ milhões) a partir de 2008 (não consolidamos Agre no ano de 2008 e 2009). Assim podemos perceber a consistência no nível de lançamentos ao longo dos trimestres objetivando uma boa distribuição dos mesmos durante o ano.

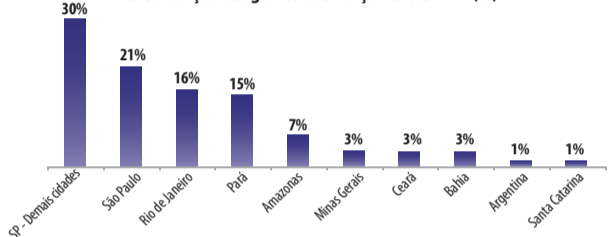


O gráfico abaixo mostra a divisão por segmentos e geografia dos lançamentos do 4T11 e 2011:

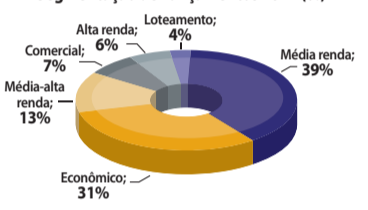
Segmentação de Lançamentos 4T11 (%)



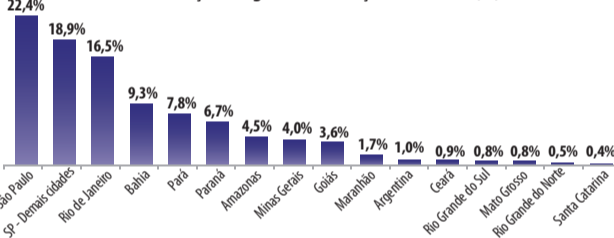
Distribuição Geográfica dos Lançamentos 4T11 (%)



Segmentação de Lançamentos 2011 (%)

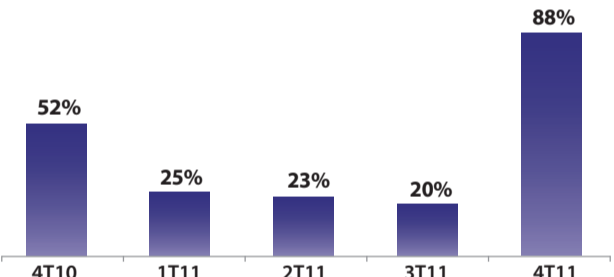


Distribuição Geográfica dos Lançamentos 2011 (%)

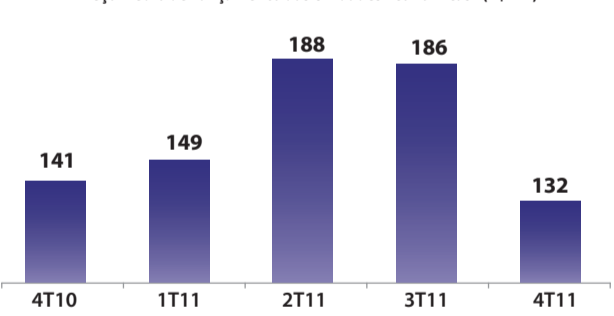


O gráfico abaixo demonstra a participação das unidades elegíveis ao programa "Minha Casa Minha Vida" nos lançamentos econômicos da PDG:

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

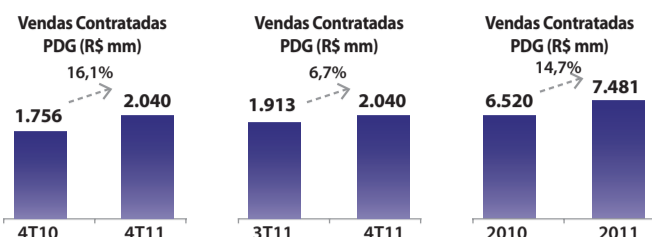


Preço Médio de Lançamento das Unidades Econômicas - (R\$ mil)



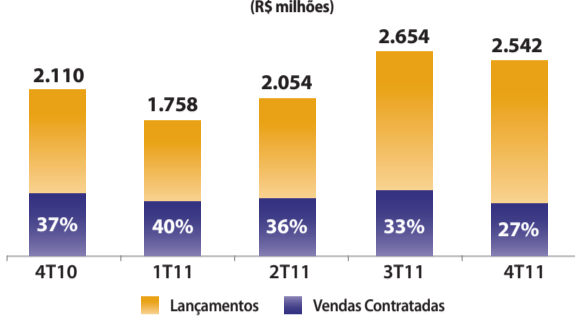
Desempenho Operacional - Vendas

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

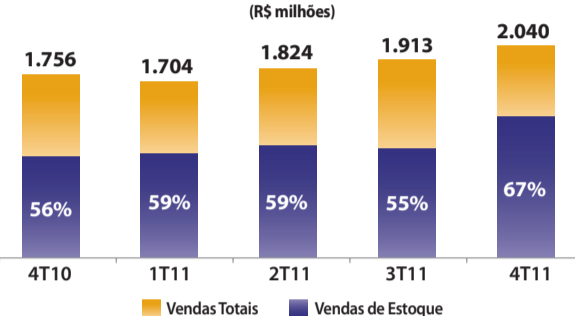


Das Vendas Contratadas do 4T11, R\$ 677 milhões foram vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$ 1.363 milhões foram referentes a vendas de lançamentos de trimestres anteriores.

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



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



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

Desempenho Operacional - Estoque

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

Estoque a Valor de Mercado Inicial - R\$ milhões

VGV Lançado PDG Realty - R\$ milhões

Vendas Contratadas PDG Realty - R\$ milhões

Vendas de lançamentos - R\$ milhões

Vendas de estoque - R\$ milhões

Estoque Final - R\$ milhões

Vendas Sobre Oferta (VSO) - %

Vendas de Lançamentos/Vendas totais

Vendas de Estoque/Vendas totais

(*) Aumento do estoque considerando Goldfarb e CHL em 100% e a aquisição da Agre
 (***) Redução do estoque considerando o desinvestimento na LDI

Período	Estoque a Valor de Mercado Inicial (R\$ milhões)	VGV Lançado PDG Realty (R\$ milhões)	Vendas Contratadas PDG Realty (R\$ milhões)	Vendas de lançamentos (R\$ milhões)	Vendas de estoque (R\$ milhões)	Estoque Final (R\$ milhões)	Vendas Sobre Oferta (VSO) (%)	Vendas de Lançamentos/Vendas totais (%)	Vendas de Estoque/Vendas totais (%)
1T09	3.679,2*	3.507,0	3.229,2	3.411,3	3.668,9	3.385,5	3.632,7	3.820,5	4.173,7
2T09	472,4	737,8	1.511,4	1.548,3	1.051,7	1.803,7	2.039,9	2.109,6	1.757,9
3T09	644,6	1.015,6	1.329,4	1.270,7	1.355,1	1.556,5	1.852,1	1.756,5	1.703,7
4T09	206,8	306,1	755,3	639,6	306,8	532,9	949,3	776,1	705,0
1T10	437,7	709,4	573,6	631,1	1.048,2	1.023,6	902,8	980,4	998,7
2T10	3.507,0	3.229,2	3.411,3	3.688,9	3.385,5	3.632,7	3.820,5	4.173,7	4.227,8
3T10	16%	24%	28%	29%	30%	33%	30%	29%	27%
4T10	32%	30%	57%	50%	23%	34%	51%	44%	41%
1T11	68%	70%	43%	50%	77%	66%	49%	56%	59%
2T11	4.178,2**	4.407,9	4.178,2**	4.178,2**	4.407,9	4.178,2**	4.407,9	4.178,2**	4.407,9
3T11	4.407,9	5.149,6	5.149,6	5.149,6	5.149,6	5.149,6	5.149,6	5.149,6	5.149,6
4T11	5.149,6	5.149,6	5.149,6	5.149,6	5.149,6	5.149,6	5.149,6	5.149,6	5.149,6

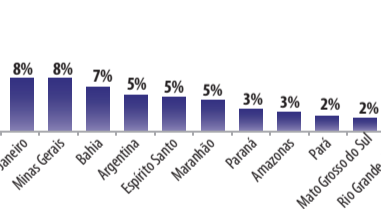
A tabela abaixo demonstra o histórico de lançamentos da PDG com suas respectivas posições de venda e o aging das unidades em estoque.

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

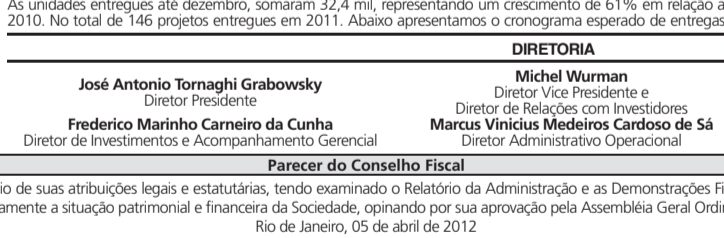
Estoque a Valor de Mercado

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

Segmentação de Estoque - VGV pro rata 4T11 (%)



O gráfico abaixo mostra a distribuição geográfica do estoque a valor de mercado do 4T11:

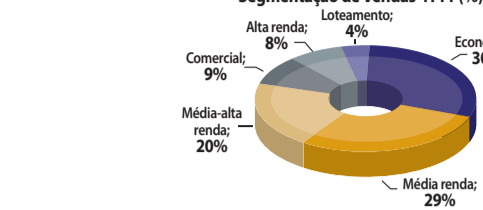


Cronograma de Entrega de Unidades

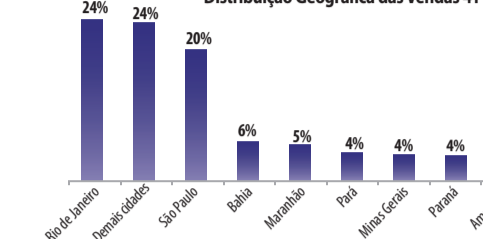
As unidades entregues até dezembro, somaram 32,4 mil, representando um crescimento de 61% em relação a 2010. No total de 146 projetos entregues em 2011. Abaixo apresentamos o cronograma esperado de entregas

Período	Unidades Entregues	% Variação
2009	6.529	-
2010	20.093	208%
2011	32.392	61%
2012E	35-38 mil	11% - 17%

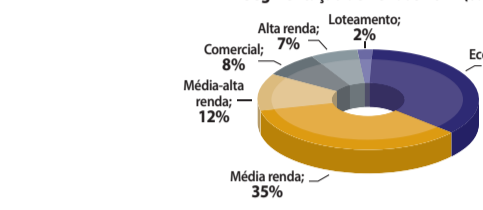
Segmentação de Vendas 4T11 (%)



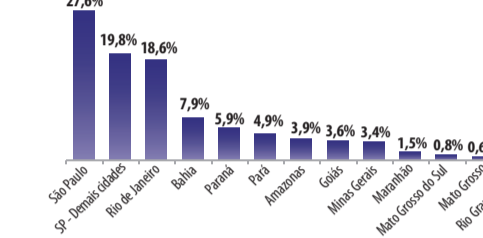
Distribuição Geográfica das Vendas 4T11 (%)



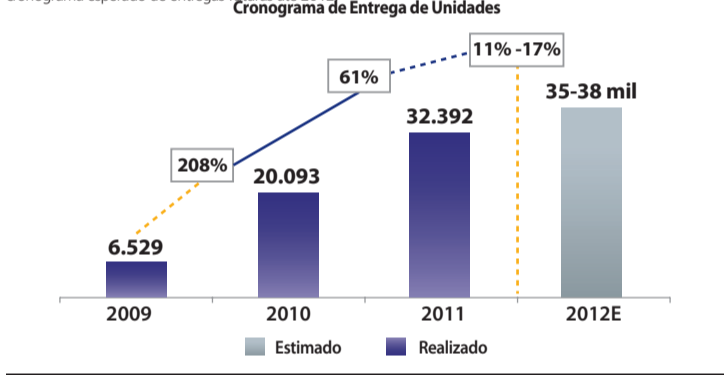
Segmentação de Vendas 2011 (%)



Distribuição Geográfica de Vendas 2011 (%)

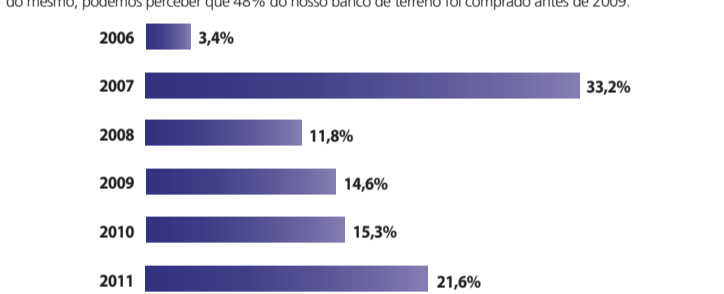


futuras será apresentado por intervalos de unidades. Abaixo demonstramos o histórico de unidades entregues e o cronograma esperado de entregas futuras até 2012:



LANDBANK

O landbank consolidado PDG ao final do 4T11 soma R\$ 26,9 bilhões, distribuídos em 502 projetos e 152,9 mil unidades. O gráfico abaixo demonstra a evolução do landbank de terreno. A partir do mesmo, podemos perceber que 48% do nosso banco de terreno foi comprado antes de 2009.



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

Faixa de Preço	Nº unidades	%	VGV PDG (R\$ mm)	%	VGV (R\$ mm)	%	Unidade Média (R\$)	Principal Fonte de Financiamento
Até R\$ 130 mil	64.522	49%	6.030	25%	6.571	21%	101,834	SFH
de R\$ 130 mil até R\$ 170 mil	17.163	13%	2.502	10%	2.629	8%	153.154	SFH
de R\$ 170 mil até R\$ 250 mil	14.446	11%	2.595	11%	2.873	9%	198.853	SFH
de R\$ 250 mil até R\$ 500 mil	24.664	19%	6.030	25%	8.444	27%	342.379	SFH
Acima de R\$ 500 mil	11.994	9%	6.994	29%	11.343	36%	945.724	Taxas de mercado
Total	132.789		24.150		31.859			

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Gilberto Sayão da Silva	Alessandro Monteiro Morgado Horta
José Antonio Tornaghi Grabowsky	Michel Wurman
Paulo Roberto Nunes Guedes	Alexandre Gonçalves Silva

DIRETORIA

José Antonio Tornaghi Grabowsky Diretor Presidente	Michel Wurman Diretor Vice Presidente e Diretor de Relações com Investidores
Frederico Marinho Carneiro da Cunha Diretor de Investimentos e Acompanhamento Gerencial	Marcus Vinicius Medeiros Cardoso de Sá Diretor Administrativo Operacional

CONTADOR

João Miguel Mallet Racy Ferreira Diretor Financeiro	Raimundo Gomes Viana CRC-RI 073244/O-7
Cauê Castello Veiga Innocência Cardoso Diretor Jurídico	

Os infra-assinados, membros do Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, e à vista do parecer da Cia., apresentados sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Sociedade, opinando por sua aprovação pela Assembléia Geral Ordinária dos Acionistas.

Rio de Janeiro, 05 de abril de 2012.

Parecer do Conselho Fiscal

Vitor Hugo dos Santos Pinto
Sergio Passos Ribeiro

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Revisamos este relatório das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e baseado nas discussões subsequentes, concordamos que tais Demonstrações, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

José Antonio Tornaghi Grabowsky
Diretor Presidente

Michel Wurman
Diretor Vice Presidente e Diretor de Relações com Investidores

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores

Baseado em nosso conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados de auditoria, concordamos com as opiniões expressas no parecer elaborado pela Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S. para as Demonstrações Financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações não havendo qualquer discordância.

José Antonio Tornaghi Grabowsky
Diretor Presidente

Michel Wurman
Diretor Vice Presidente e Diretor de Relações com Investidores

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos acionistas e administradores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações Rio de Janeiro - RJ. Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras: A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes: Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nossa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das

demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil: Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2011, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase: Conforme descrito na Nota 2.11, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCP 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades mobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.11. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado: Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 02 de abril de 2012.

ERNST & YOUNG TERCO
 Quality In Everything We Do

ERNST & YOUNG TERCO
 Auditores Independentes S.S.
 CRC - 25P 015.199/0-6-F-RJ

Eduardo José Ramón Leverone
 Contador CRC - TR 067.460/O-6



Procurando um bom negócio?
Conheça a PDG