

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	8
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	9
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	12
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	13
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	14
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	17
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	19
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	21
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	22
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	25
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	26
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	27
----------------------------------	----

Relatório da Administração	29
----------------------------	----

Notas Explicativas	37
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	99
---	----

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	103
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	105
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	106
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

107

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.323.264
Preferenciais	0
Total	1.323.264
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
1	Ativo Total	8.755.095	8.979.262	8.411.983
1.01	Ativo Circulante	509.769	844.278	786.809
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	285.719	512.356	489.504
1.01.01.01	Caixa e Bancos	7.364	10.537	13.264
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	278.355	501.819	476.240
1.01.02	Aplicações Financeiras	47.683	43.891	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	47.683	43.891	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	47.683	43.891	0
1.01.03	Contas a Receber	93.444	113.289	102.766
1.01.03.01	Clientes	93.444	113.289	102.766
1.01.04	Estoques	12.422	20.828	38.847
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	12.422	20.828	38.847
1.01.06	Tributos a Recuperar	52.471	49.625	55.393
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	52.471	49.625	55.393
1.01.07	Despesas Antecipadas	383	781	8.106
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	383	781	8.106
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.647	103.508	92.193
1.01.08.03	Outros	17.647	103.508	92.193
1.01.08.03.02	Contas Correntes c/ Parceiros nos Empreendimentos	0	94.310	92.193
1.01.08.03.07	Outros Créditos	17.647	9.198	0
1.02	Ativo Não Circulante	8.245.326	8.134.984	7.625.174
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.744.041	2.037.902	1.649.621
1.02.01.03	Contas a Receber	24.218	5.329	25.406
1.02.01.03.01	Clientes	24.218	5.329	25.406
1.02.01.04	Estoques	40.391	38.713	16.025
1.02.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	40.391	38.713	16.025
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	0	0	18.547
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	0	0	18.547
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.679.432	1.993.860	1.589.643

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
1.02.01.09.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	0	116.365	107.083
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.284.207	1.085.445	826.777
1.02.01.09.05	Dividendos a Receber	0	0	50.212
1.02.01.09.06	Contratos de Mútuo	66.112	122.053	118.616
1.02.01.09.07	Direitos Creditórios Adquiridos	230.081	579.189	366.480
1.02.01.09.09	Debêntures	31.167	28.562	25.548
1.02.01.09.10	Outros Créditos	67.865	62.246	94.927
1.02.02	Investimentos	6.472.752	6.068.041	5.938.804
1.02.02.01	Participações Societárias	6.472.752	6.068.041	5.938.804
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	51.501	70.081	149.627
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.953.002	5.507.894	5.225.868
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	468.249	490.066	563.309
1.02.03	Imobilizado	496	1.610	5.271
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	496	1.610	5.271
1.02.04	Intangível	28.037	27.431	31.478
1.02.04.01	Intangíveis	28.037	27.431	31.478

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2	Passivo Total	8.755.095	8.979.262	8.411.983
2.01	Passivo Circulante	1.880.115	1.390.978	482.759
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.626	51.871	5.338
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.626	51.871	5.338
2.01.02	Fornecedores	11.895	4.619	3.668
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.895	4.619	3.668
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.594	1.646	25.779
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.594	1.646	25.779
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	1.594	1.646	25.779
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	616.426	237.857	389.310
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	125.908	41.355	72.583
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	125.908	41.355	72.583
2.01.04.02	Debêntures	490.518	196.502	316.727
2.01.05	Outras Obrigações	1.247.289	1.094.703	58.628
2.01.05.02	Outros	1.247.289	1.094.703	58.628
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	9.070	12.210	0
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	122	6.561	9.614
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	33.910	161.034	7.894
2.01.05.02.08	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	49.402	4.467	0
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	32.551	34.434	41.120
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.122.234	875.997	0
2.01.06	Provisões	285	282	36
2.01.06.02	Outras Provisões	285	282	36
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	285	282	36
2.02	Passivo Não Circulante	2.692.758	2.884.655	2.900.464
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.177.564	1.374.987	1.845.988
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	342.696	139.387	419.875
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	342.696	139.387	419.875
2.02.01.02	Debêntures	834.868	1.235.600	1.426.113

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2.02.02	Outras Obrigações	1.515.194	1.509.668	1.054.476
2.02.02.02	Outros	1.515.194	1.509.668	1.054.476
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	2.750	0	0
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	0	2.927
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	0	0	42.815
2.02.02.02.06	Provisão com Garantia	200	0	277
2.02.02.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	0	67.878	43.127
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	0	114.291	83.050
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CCI	1.210.709	1.302.983	882.280
2.02.02.02.15	Outras Obrigações	301.535	24.516	0
2.03	Patrimônio Líquido	4.182.222	4.703.629	5.028.760
2.03.01	Capital Social Realizado	4.907.843	4.907.843	4.907.843
2.03.02	Reservas de Capital	744.162	732.556	781.985
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	716.993	822.733	822.733
2.03.02.04	Opções Outorgadas	27.169	15.563	64.992
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-105.740	-105.740
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.403.191	-873.948	-602.961
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-66.592	-62.822	-58.107

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	62.287	56.031	63.687
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-45.702	-87.258	-75.186
3.03	Resultado Bruto	16.585	-31.227	-11.499
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-53.589	-58.342	-1.788.351
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.991	-5.719	-6.701
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-39.427	-37.992	-18.458
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	55.034	9.190	119.976
3.04.04.01	Ganhos em Controladas	13.988	8.539	78.282
3.04.04.02	Outras	41.046	651	41.694
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-67.918	-104.919	-229.847
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-5.020	-3.428	-5.586
3.04.05.02	Depreciações e Amortizações	-5.371	-9.681	-101.258
3.04.05.04	Perdas em controladas	-41.340	-80.615	-109.730
3.04.05.05	Outras	-16.187	-11.195	-13.273
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.713	81.098	-1.653.321
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-37.004	-89.569	-1.799.850
3.06	Resultado Financeiro	-491.562	-234.498	-341.043
3.06.01	Receitas Financeiras	71.246	187.233	67.991
3.06.02	Despesas Financeiras	-562.808	-421.731	-409.034
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-528.566	-324.067	-2.140.893
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-677	53.080	-14.437
3.08.01	Corrente	-2.053	5	0
3.08.02	Diferido	1.376	53.075	-14.437
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-529.243	-270.987	-2.155.330
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-529.243	-270.987	-2.155.330
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,39995	-0,20479	-1,75121
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
3.99.02.01	ON	-0,32384	-0,16766	-1,49472

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	-529.243	-270.987	-2.155.330
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-3.770	-4.715	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	-533.013	-275.702	-2.155.330

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-111.631	-406.871	-594.892
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	69.132	-24.588	55.111
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-528.566	-324.067	-2.140.893
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	5.371	9.681	101.258
6.01.01.03	Ganhos/Perdas de Capital em Controladas	27.352	72.076	31.448
6.01.01.05	Despesas Financ. Juros Passivos e Variação Monetária	543.894	407.838	292.635
6.01.01.06	Valor Justo sobre Debêntures	1.915	-85.530	87.519
6.01.01.07	Apropriação Despesas com Stand	339	2.357	2.059
6.01.01.08	Despesas com Stock Option	11.606	-49.427	-25.655
6.01.01.09	Baixa de ágio por mais valia de terreno	4.992	22.574	52.920
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-1.713	-81.098	1.653.321
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	-1.397	866	187
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	5.339	142	312
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	288.279	-89.481	-384.429
6.01.02.01	Operação de Cessão de Direitos Creditórios	349.108	-212.709	0
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a Receber	0	0	-64.441
6.01.02.03	Contas a Receber	2.353	-963	120.161
6.01.02.04	Dividendos a Receber	0	50.212	71.864
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	-2.846	5.768	-1.133
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	6.728	-27.241	-39.259
6.01.02.07	Despesas a Apropriar	398	7.325	0
6.01.02.08	Conta Corrente com Parceiros em Empreendimentos	0	19.841	53.758
6.01.02.09	Debêntures ativas	-2.605	-3.014	35.587
6.01.02.11	Adiantamentos de Clientes	-3.689	-3.053	0
6.01.02.12	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-3.140	9.283	-29.344
6.01.02.13	Partes Relacionadas	0	-29.253	-72.488
6.01.02.14	Obrigações Fiscais e Impostos a Recolher	-49.883	49.928	-33.841
6.01.02.15	Fornecedores	7.276	951	1.363
6.01.02.18	Outras Movimentações	-15.421	43.444	-426.656

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.01.03	Outros	-469.042	-292.802	-265.574
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social	-91	0	0
6.01.03.02	Juros pagos	-468.951	-292.802	-265.574
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-180.170	-392.908	-744.856
6.02.01	Aumento (Redução) de Part. em Coligadas e Controladas	-284.332	53.665	-267.956
6.02.03	Intangível	-4.835	0	-35.553
6.02.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	67.854	-406.628	-429.707
6.02.05	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	44.935	4.472	-9.983
6.02.07	Aplicações Avaliadas a Valor Justo	-3.792	-43.891	0
6.02.08	Aquisição de Imobilizado	0	-526	-1.657
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	65.164	822.631	1.063.736
6.03.01	Empréstimos e Financiamentos	65.164	822.631	273.815
6.03.02	Ações de tesouraria	0	0	-71.751
6.03.05	Aumento de Capital Social	0	0	85.804
6.03.10	Reservas	0	0	775.868
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-226.637	22.852	-276.012
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	512.356	489.504	765.516
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	285.719	512.356	489.504

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.606	0	0	0	11.606
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	11.606	0	0	0	11.606
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-529.243	-3.770	-533.013
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-529.243	0	-529.243
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-3.770	-3.770
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-3.770	-3.770
5.07	Saldos Finais	4.907.843	744.162	0	-1.403.191	-66.592	4.182.222

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	781.985	0	-602.961	-58.107	5.028.760
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	781.985	0	-602.961	-58.107	5.028.760
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-49.429	0	0	0	-49.429
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-49.429	0	0	0	-49.429
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-270.987	-4.715	-275.702
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-270.987	0	-270.987
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-4.715	-4.715
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-4.715	-4.715
5.07	Saldos Finais	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.822.039	103.523	1.552.369	0	-58.107	6.419.824
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.822.039	103.523	1.552.369	0	-58.107	6.419.824
5.04	Transações de Capital com os Sócios	85.804	678.462	0	0	0	764.266
5.04.01	Aumentos de Capital	85.804	775.868	0	0	0	861.672
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-25.655	0	0	0	-25.655
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-71.751	0	0	0	-71.751
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.155.330	0	-2.155.330
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.155.330	0	-2.155.330
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-1.552.369	1.552.369	0	0
5.06.05	Compensação de Prejuízo Acumulado	0	0	-1.552.369	1.552.369	0	0
5.07	Saldos Finais	4.907.843	781.985	0	-602.961	-58.107	5.028.760

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
7.01	Receitas	63.540	43.318	114.248
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	63.540	43.318	72.830
7.01.02	Outras Receitas	0	0	41.418
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-83.388	-146.412	-133.787
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-45.702	-87.258	-75.186
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-35.193	23.466	-55.574
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-27.352	-72.076	-31.448
7.02.04	Outros	24.859	-10.544	28.421
7.03	Valor Adicionado Bruto	-19.848	-103.094	-19.539
7.04	Retenções	-5.371	-9.681	-101.258
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.371	-9.681	-101.258
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-25.219	-112.775	-120.797
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	72.959	268.331	-1.585.330
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.713	81.098	-1.653.321
7.06.02	Receitas Financeiras	71.246	187.233	67.991
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	47.740	155.556	-1.706.127
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	47.740	155.556	-1.706.127
7.08.01	Pessoal	7.003	62.756	5.450
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.370	61.929	4.736
7.08.01.02	Benefícios	316	303	352
7.08.01.03	F.G.T.S.	317	524	362
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.965	-60.007	30.325
7.08.02.01	Federais	5.965	-60.007	30.325
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	564.015	423.794	413.428
7.08.03.01	Juros	543.894	407.838	363.168
7.08.03.02	Aluguéis	1.207	2.063	4.394
7.08.03.03	Outras	18.914	13.893	45.866
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-529.243	-270.987	-2.155.330
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-529.243	-270.987	-2.155.330

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
1	Ativo Total	15.924.225	16.798.855	16.693.735
1.01	Ativo Circulante	7.976.535	9.734.097	10.541.089
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.044.265	1.309.457	1.762.947
1.01.01.01	Caixa e Bancos	369.317	149.029	20.081
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	674.948	1.160.428	1.742.866
1.01.02	Aplicações Financeiras	47.683	43.891	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	47.683	43.891	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	47.683	43.891	0
1.01.03	Contas a Receber	4.495.579	5.460.048	6.275.674
1.01.03.01	Clientes	4.495.579	5.460.048	6.275.674
1.01.04	Estoques	1.927.392	2.486.329	2.072.367
1.01.04.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	1.927.392	2.486.329	2.072.367
1.01.06	Tributos a Recuperar	127.858	105.842	121.041
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	127.858	105.842	121.041
1.01.07	Despesas Antecipadas	17.243	29.328	65.025
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	17.243	29.328	65.025
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	316.515	299.202	244.035
1.01.08.03	Outros	316.515	299.202	244.035
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	67.229	54.410	49.664
1.01.08.03.07	Outros Créditos	245.340	226.951	194.371
1.01.08.03.08	Impostos Diferidos	3.946	17.841	0
1.02	Ativo Não Circulante	7.947.690	7.064.758	6.152.646
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.326.604	5.509.380	4.677.543
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	0	57.611
1.02.01.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	0	0	57.611
1.02.01.03	Contas a Receber	3.659.662	2.840.197	1.768.725
1.02.01.03.01	Clientes	3.659.662	2.840.197	1.768.725
1.02.01.04	Estoques	2.364.729	2.370.859	2.568.542
1.02.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.364.729	2.370.859	2.568.542

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
1.02.01.06	Tributos Diferidos	0	0	195
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	195
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	0	0	43.636
1.02.01.07.01	Despesas a Apropriar	0	0	43.636
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	302.213	298.324	238.834
1.02.01.09.03	Contas Correntes c/ Parceiros nos Empreendimentos	155.025	184.450	109.913
1.02.01.09.07	Direitos Creditórios Adquiridos	76.678	76.162	0
1.02.01.09.08	Impostos a Recuperar	0	6.066	6.202
1.02.01.09.09	Debêntures	26.634	24.030	1.064
1.02.01.09.10	Outros Créditos	43.876	7.616	121.655
1.02.02	Investimentos	1.012.288	890.227	635.754
1.02.02.01	Participações Societárias	456.677	427.653	399.047
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	456.677	427.653	399.047
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	555.611	462.574	236.707
1.02.03	Imobilizado	50.312	67.877	214.408
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	50.312	67.877	214.408
1.02.04	Intangível	558.486	597.274	624.941
1.02.04.01	Intangíveis	558.486	597.274	624.941

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2	Passivo Total	15.924.225	16.798.855	16.693.735
2.01	Passivo Circulante	5.221.883	4.750.813	4.577.886
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	181.690	169.197	135.256
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	181.690	169.197	135.256
2.01.02	Fornecedores	225.044	177.722	256.210
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	225.044	177.722	256.210
2.01.03	Obrigações Fiscais	353.436	426.763	403.313
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	353.436	426.763	403.313
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	58.157	45.798	30.545
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	295.279	380.965	372.768
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.755.074	1.683.667	2.218.466
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.258.415	1.487.165	1.901.739
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.258.415	1.487.165	1.901.739
2.01.04.02	Debêntures	496.659	196.502	316.727
2.01.05	Outras Obrigações	2.608.575	2.233.959	1.471.137
2.01.05.02	Outros	2.608.575	2.233.959	1.471.137
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	369.689	506.449	697.037
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	212.503	404.857	477.641
2.01.05.02.06	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	32.040	34.008	48.227
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	215.775	36.134	32.213
2.01.05.02.08	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	0	0	163.859
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	375.900	19.465	52.160
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.402.668	1.233.046	0
2.01.06	Provisões	98.064	59.505	93.504
2.01.06.02	Outras Provisões	98.064	59.505	93.504
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	98.064	59.505	93.504
2.02	Passivo Não Circulante	5.640.593	6.717.989	6.607.064
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.238.784	3.681.354	3.936.428
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.336.634	2.417.460	2.510.315

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.336.634	2.417.460	2.510.315
2.02.01.02	Debêntures	902.150	1.263.894	1.426.113
2.02.02	Outras Obrigações	2.155.866	2.853.567	2.530.806
2.02.02.02	Outros	2.155.866	2.853.567	2.530.806
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	359.392	357.938	350.238
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	174.582	216.927	149.513
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	154.117	151.470	150.898
2.02.02.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	0	396.784	78.114
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CCI	1.256.956	1.335.948	1.500.252
2.02.02.02.14	Provisão com Garantia	34.665	80.703	0
2.02.02.02.15	Outras Obrigações	176.154	313.797	301.791
2.02.04	Provisões	245.943	183.068	139.830
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	245.943	183.068	139.830
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	245.943	183.068	139.830
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.061.749	5.330.053	5.508.785
2.03.01	Capital Social Realizado	4.907.843	4.907.843	4.907.843
2.03.02	Reservas de Capital	744.162	732.556	781.985
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	716.993	822.733	822.733
2.03.02.04	Opções Outorgadas	27.169	15.563	64.992
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-105.740	-105.740
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.403.191	-873.948	-602.961
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-66.592	-62.822	-58.107
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	879.527	626.424	480.025

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.256.603	5.316.929	4.366.286
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.432.151	-4.218.496	-5.242.155
3.03	Resultado Bruto	824.452	1.098.433	-875.869
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-660.241	-856.423	-982.703
3.04.01	Despesas com Vendas	-198.670	-226.739	-271.963
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-361.910	-431.514	-445.831
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	94.096	160.337	0
3.04.04.01	Ganhos em Controladas	15.028	22.761	0
3.04.04.02	Outras	79.068	137.576	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-290.795	-438.991	-297.941
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-15.732	-12.330	-30.212
3.04.05.03	Depreciações e Amortizações	-57.379	-73.852	-179.330
3.04.05.04	Perdas em controladas	-82.074	-125.670	-101.271
3.04.05.05	Outras	-135.610	-227.139	12.872
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	97.038	80.484	33.032
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	164.211	242.010	-1.858.572
3.06	Resultado Financeiro	-485.659	-269.610	-115.102
3.06.01	Receitas Financeiras	234.046	299.511	275.176
3.06.02	Despesas Financeiras	-719.705	-569.121	-390.278
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-321.448	-27.600	-1.973.674
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-153.966	-125.657	-213.112
3.08.01	Corrente	-176.443	-156.296	-141.459
3.08.02	Diferido	22.477	30.639	-71.653
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-475.414	-153.257	-2.186.786
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-475.414	-153.257	-2.186.786
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-529.243	-270.987	-2.155.330
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	53.829	117.730	-31.456
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
3.99.01.01	ON	-0,39995	-0,20479	-1,75121
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,32384	-0,16766	-1,49472

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-475.414	-153.257	-2.186.786
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-3.770	-4.715	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-479.184	-157.972	-2.186.786
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-533.013	-275.702	-2.155.330
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	53.829	117.730	-31.456

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	76.023	-706.066	-1.238.394
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	436.716	573.386	-1.358.611
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-321.448	-27.600	-1.973.674
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	57.379	73.852	179.330
6.01.01.03	Ganhos/Perdas em Controladas	67.046	102.909	101.271
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros passivos e Var. Monetária	681.640	530.671	266.142
6.01.01.06	Valor Justo sobre Debêntures	1.915	-85.530	87.519
6.01.01.07	Apropriação de Despesas com stand	23.716	71.699	70.181
6.01.01.08	Despesas com Stock Option	11.606	-49.429	-25.655
6.01.01.09	Baixa de ágio por mais valia de terreno	4.992	22.576	52.920
6.01.01.10	Ajustes de Resultado - Marcação a Mercado	-41.521	-128.516	-94.244
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-97.038	-80.484	-33.032
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	-87.409	-760	10.631
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	101.857	89.854	0
6.01.01.15	Provisão para participação nos resultados	33.981	54.144	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	781.799	-816.400	561.329
6.01.02.01	Operações de Cessão Direitos Creditórios	-516	-76.162	110.724
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a receber	-12.819	-4.746	-37.766
6.01.02.03	Contas a Receber	232.413	-260.221	1.045.732
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	-2.421	15.335	-20.637
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	560.075	-238.855	-186.409
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	12.085	79.333	-2.071
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	27.457	-97.983	-73.161
6.01.02.11	Debêntures Ativas	-2.604	-22.966	39.529
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	-190.900	-65.087	108.351
6.01.02.14	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-179.105	-123.174	-180.000
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	16.178	68.868	-26.534
6.01.02.17	Fornecedores	47.322	-78.488	-102.906
6.01.02.20	Outras Movimentações	274.634	-12.254	-113.523

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.01.03	Outros	-1.142.492	-463.052	-441.112
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social	-214.437	-154.312	-134.942
6.01.03.02	Juros pagos	-928.055	-308.740	-306.170
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-89.954	-212.481	-4.452
6.02.01	Aumento (Redução) de Part. em Coligadas e Controladas	8.181	-44.917	141.503
6.02.03	Intangível	-11.489	-7.291	-22.412
6.02.04	Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital	0	0	-112.992
6.02.05	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	0	0	58.414
6.02.06	Aplicações Avaliadas a Valor Justo	-3.792	-43.891	0
6.02.07	Propriedade para Investimentos	-65.045	-98.052	-16.865
6.02.08	Aquisições de Imobilizado	-27.074	-20.125	-52.100
6.02.09	Venda de Imobilizado	9.265	1.795	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-251.261	465.057	1.366.747
6.03.01	Empréstimos e Financiamentos	-251.261	465.057	744.978
6.03.02	Ações em Tesouraria	0	0	-71.751
6.03.05	Aumento de Capital Social	0	0	85.804
6.03.09	Dividendos Declarados	0	0	-168.152
6.03.10	Reservas	0	0	775.868
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-265.192	-453.490	123.901
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.309.457	1.762.947	1.639.046
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.044.265	1.309.457	1.762.947

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629	626.424	5.330.053
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629	626.424	5.330.053
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.606	0	0	0	11.606	199.274	210.880
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	11.606	0	0	0	11.606	0	11.606
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	199.274	199.274
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-529.243	-3.770	-533.013	53.829	-479.184
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-529.243	0	-529.243	53.829	-475.414
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-3.770	-3.770	0	-3.770
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-3.770	-3.770	0	-3.770
5.07	Saldos Finais	4.907.843	744.162	0	-1.403.191	-66.592	4.182.222	879.527	5.061.749

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	781.985	0	-602.961	-58.107	5.028.760	480.025	5.508.785
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	781.985	0	-602.961	-58.107	5.028.760	480.025	5.508.785
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-49.429	0	0	0	-49.429	28.669	-20.760
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-49.429	0	0	0	-49.429	0	-49.429
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	28.669	28.669
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-270.987	-4.715	-275.702	117.730	-157.972
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-270.987	0	-270.987	117.730	-153.257
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-4.715	-4.715	0	-4.715
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-4.715	-4.715	0	-4.715
5.07	Saldos Finais	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629	626.424	5.330.053

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.822.039	103.523	1.552.369	0	-58.107	6.419.824	17.064	6.436.888
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	462.474	462.474
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.822.039	103.523	1.552.369	0	-58.107	6.419.824	479.538	6.899.362
5.04	Transações de Capital com os Sócios	85.804	678.462	0	0	0	764.266	487	764.753
5.04.01	Aumentos de Capital	85.804	775.868	0	0	0	861.672	0	861.672
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-25.655	0	0	0	-25.655	0	-25.655
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-71.751	0	0	0	-71.751	0	-71.751
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	487	487
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.155.330	0	-2.155.330	0	-2.155.330
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.155.330	0	-2.155.330	0	-2.155.330
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-1.552.369	1.552.369	0	0	0	0
5.06.05	Compensação de Prejuízo Acumulado	0	0	-1.552.369	1.552.369	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.907.843	781.985	0	-602.961	-58.107	5.028.760	480.025	5.508.785

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
7.01	Receitas	4.329.697	5.500.679	4.518.565
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.216.439	5.404.860	4.412.722
7.01.02	Outras Receitas	113.258	95.819	105.843
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.875.195	-4.762.003	-5.745.428
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.432.151	-4.218.496	-5.242.155
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-319.456	-351.035	-348.509
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-67.046	-102.909	-101.271
7.02.04	Outros	-56.542	-89.563	-53.493
7.03	Valor Adicionado Bruto	454.502	738.676	-1.226.863
7.04	Retenções	-57.379	-73.852	-179.330
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-57.379	-73.852	-179.330
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	397.123	664.824	-1.406.193
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	331.084	379.995	308.208
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	97.038	80.484	33.032
7.06.02	Receitas Financeiras	234.046	299.511	275.176
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	728.207	1.044.819	-1.097.985
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	728.207	1.044.819	-1.097.985
7.08.01	Pessoal	185.848	282.306	222.117
7.08.01.01	Remuneração Direta	160.009	229.327	175.131
7.08.01.02	Benefícios	15.080	35.883	34.305
7.08.01.03	F.G.T.S.	10.759	17.096	12.681
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	274.339	320.624	433.258
7.08.02.01	Federais	272.418	318.528	433.258
7.08.02.03	Municipais	1.921	2.096	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	743.434	595.146	433.426
7.08.03.01	Juros	681.640	530.673	390.278
7.08.03.02	Aluguéis	23.729	26.025	43.148
7.08.03.03	Outras	38.065	38.448	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-475.414	-153.257	-2.186.786

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-529.243	-270.987	-2.155.330
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	53.829	117.730	-31.456



Mensagem da Administração

O ano de 2014 foi um período de importantes conquistas para a PDG. De acordo com o planejamento estratégico da companhia, traçado no início do mandato da nova administração, a empresa focaria os esforços de seus dois primeiros anos na conclusão e entrega dos empreendimentos existentes, através de uma rígida disciplina de execução, passando a gerar caixa operacional em 2014. O caixa gerado seria usado para acelerar o processo de desalavancagem e permitir um novo ciclo de crescimento da companhia.

Chegamos ao final de 2014 com diversos avanços em cada uma dessas frentes. Obtivemos habite-se para 32 empreendimentos no último trimestre e 109 no acumulado do ano, o maior volume de entregas já registrado pela companhia. Com isso, iniciamos 2015 com apenas 57 projetos em construção da safra antiga, que serão quase inteiramente entregues ao longo desse ano, mitigando definitivamente o risco de sobre custos. O custo a incorrer dessas obras em andamento, que somavam R\$7,1 bilhões em 2012, se encontra atualmente em apenas R\$0,9 bilhão. Quando somado ao custo dos novos projetos, o custo a incorrer total da empresa totaliza R\$1,7 bilhão.

Com a diminuição do volume de obras em andamento e o conseqüente aumento no repasse dos clientes dos empreendimentos concluídos para os bancos, a PDG teve o ponto de inflexão do seu caixa no 3o trimestre de 2014, acumulando uma geração de caixa operacional positiva de R\$237 milhões no ano.

Repassamos 15,7 mil unidades em 2014, 11% de crescimento em relação ao ano anterior, porém inferior ao volume inicialmente estimado, dado a maior concentração de entregas no segundo semestre do ano. Devido a essa distribuição concentrada no final do ano, muitos empreendimentos estão iniciando o processo de repasse nos primeiros meses de 2015, o que deverá resultar em um crescimento esperado de 15% a 20% no número de unidades totais repassadas nesse ano, com uma concentração maior em unidades do SFH, traduzindo em uma geração de caixa robusta e crescente ao longo dos próximos trimestres.

O caixa gerado tem sido direcionado primordialmente para o processo de desalavancagem da companhia, concentrada, inicialmente, no financiamento à produção, dado que os recursos advindos do repasse são automaticamente utilizados para a quitação das dívidas atreladas ao SFH. Desde o final de 2013, devido ao elevado volume de entregas, a companhia já reduziu essa parcela de seu endividamento em aproximadamente R\$800 milhões.

Com relação à dívida corporativa, a companhia já conseguiu equacionar todas as necessidades de refinanciamento do 1o trimestre, e está em negociações avançadas para a rolagem das dívidas vincendas nos próximos meses. É importante destacar que a PDG tem contado com o apoio incondicional dos principais credores no processo de rolagem de dívidas corporativas nos últimos dois anos para concluir essa etapa do processo de reestruturação.

Apesar do sucesso de execução até o momento, a atual conjuntura econômica impõe riscos adicionais à execução do planejamento estratégico. Portanto, a Administração resolveu adotar 3 ações com objetivo de melhorar a estrutura de capital da companhia e mitigar eventuais riscos na conclusão do processo de reestruturação da empresa:





Mensagem da Administração

- Aumento de capital no montante de até R\$500 milhões, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 18 de março de 2015 conforme fato relevante divulgado nesta data. O aumento de capital ainda está sujeito à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas;
- Alongamento de forma antecipada das dívidas corporativas e de apoio à produção vincendas em 2015, de forma coordenada com a operação de aumento de capital. Conforme mencionamos, parte dos créditos já foram negociados e esperamos concluir as demais negociações junto com a conclusão do aumento de capital; e
- Aceleração na venda de ativos não core, de forma a garantir um colchão adicional de liquidez. Nos últimos meses, realizamos algumas operações e temos outras em estudo com previsão de conclusão no primeiro semestre de 2015. Uma dessas operações, concluída no 4º trimestre, envolveu a venda de participação acionária em um conjunto de 17 SPEs, distribuídas em todo o Brasil, cujo controle permanece com a PDG, por R\$260 milhões.

Com as iniciativas acima, esperamos consolidar a conclusão do processo de reestruturação previsto no planejamento estratégico, a despeito da conjuntura econômica mais desfavorável, através de um maior alinhamento entre a materialização de nossos ativos e passivos.

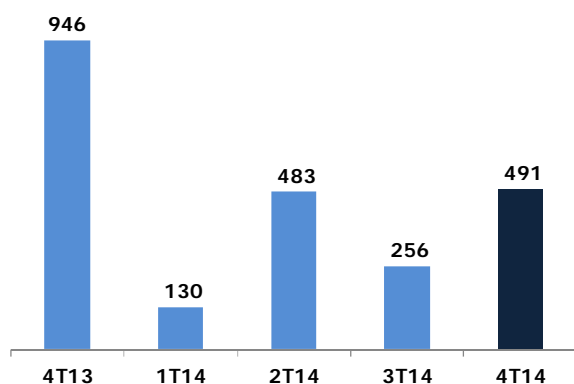




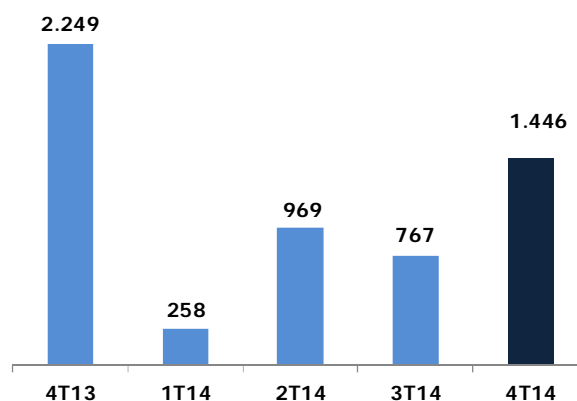
Desempenho Operacional – Lançamentos

- Conforme já divulgado em nossa prévia operacional, a PDG lançou 19 empreendimentos em 2014, com um VGV total de R\$ 1,4 bilhão, proporcional à participação da empresa em cada negócio. No 4T14, foram lançados 7 projetos, representando um VGV de R\$ 491 milhões, ainda concentrados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Os lançamentos do último trimestre tiveram boa aceitação comercial, atingindo média de vendas acima dos 30% dentro do próprio trimestre, mesmo com uma concentração maior de lançamentos em dezembro.
- Lançamos quatro novos projetos no Rio de Janeiro no período, totalizando 639 unidades e R\$ 286 milhões em VGV: o D'Oro, um empreendimento de alta renda em Botafogo, inteiramente vendido no lançamento; The City – Berlim, uma nova torre do empreendimento comercial na Barra da Tijuca; Unique, na região da Tijuca; e a torre hotel do Niemeyer, em Niterói.
- Em São Paulo, lançamos o Condomínio Arena, próximo ao novo estádio em Itaquera, região em franca expansão na cidade, com VGV de R\$ 68 milhões e 195 unidades.
- Os empreendimentos Mais Viver e Duo, marcaram a volta de nossos lançamentos em Campinas. Com VGV de R\$ 65 milhões e 444 unidades, o projeto de loteamento Mais Viver Campinas já atingiu mais de 86% de vendas. O residencial Duo, com VGV de R\$ 73 milhões e 168 unidades é um projeto de média renda na região central de Campinas, lançado em dezembro.

Lançamentos % PDG – R\$m



Lançamentos – unidades % PDG



Empreendimentos Lançados

Lançamentos							
Empreendimento	Lançamento	Região	Produto	VG Total (R\$ mm)	VG PDG (R\$ mm)	Unidades PDG	Preço Médio (R\$ mil)
DOM Offices (Torre 2)	1T14	Rio de Janeiro	Comercial	46,5	46,5	230	202,1
Residencial Meridiano	1T14	Rio de Janeiro	Alta Renda	83,5	83,5	28	2.982,1
Total 1T14	2	-	-	130,0	130,0	258	503,8
Artisan	2T14	São Paulo	Alta Renda	74,2	74,2	48	1.544,8
Niemeyer (Comercial)	2T14	Niterói / RJ	Comercial	249,6	199,7	404	494,2
Vila Nova Sabará - Praça Inglesa	2T14	São Paulo	Média Alta	106,7	53,4	102	523,2
Jardim das Perdizes - TIME	2T14	São Paulo	Média Alta	193,0	48,2	69	699,2
Jardim das Perdizes - TIME (Comercial)	2T14	São Paulo	Comercial	192,0	48,0	79	605,8
Buona Vita Atibaia	2T14	Atibaia / SP	Loteamento	59,5	59,5	267	222,9
Total 2T14	6	-	-	875,0	483,0	969	498,3
Prix Pirituba	3T14	São Paulo	Econômico / HIS	30,2	30,2	156	193,6
Gran Residencial	3T14	Rio de Janeiro	Média Renda	116,4	116,4	206	564,9
Rio Parque (Fase 3)	3T14	Rio de Janeiro	Econômico	81,2	40,6	184	220,7
Maxi Pirituba	3T14	São Paulo	Econômico / HMP	68,4	68,4	221	309,3
Total 3T14	4	-	-	296,2	255,6	767	333,2
D'ORO	4T14	Rio de Janeiro	Alta Renda	40,5	40,5	19	2.129,3
The City - Berlim	4T14	Rio de Janeiro	Comercial	143,6	100,5	265	378,8
Condomínio Arena	4T14	São Paulo	Econômico	68,4	68,4	195	350,8
Mais Viver Campinas	4T14	Campinas	Loteamento	64,5	64,5	444	145,3
Unique	4T14	Rio de Janeiro	Média Renda	57,4	57,4	121	474,6
Duo Princesa D'Oeste	4T14	Campinas	Média Renda	72,9	72,9	168	433,9
Niemeyer (Hotel)	4T14	Rio de Janeiro	Comercial	109,0	87,2	234	372,2
Total 4T14	7	-	-	556,3	491,4	1.446	339,8
Total 2014	19	-	-	1.857,5	1.360,0	3.441	395,3

Resultados do 4T14 e 2014

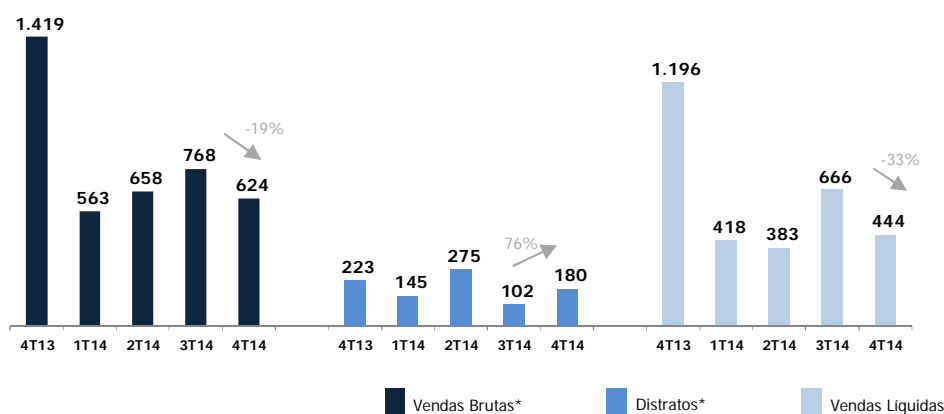




Desempenho Operacional – Vendas

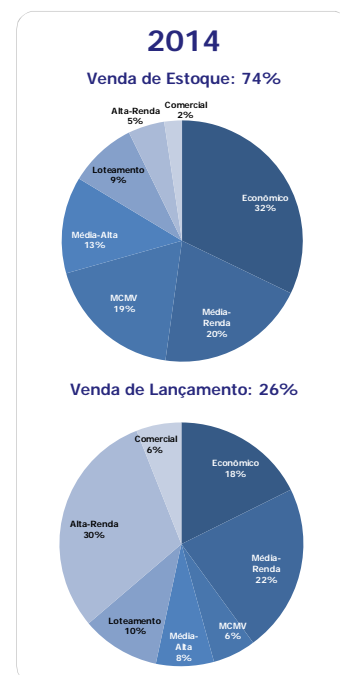
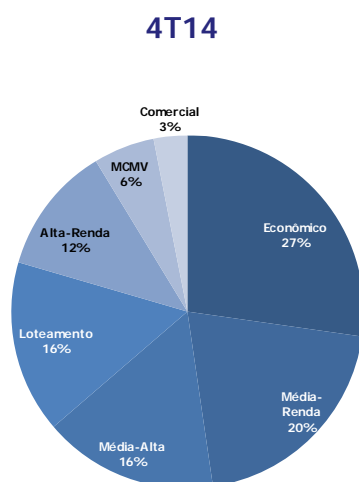
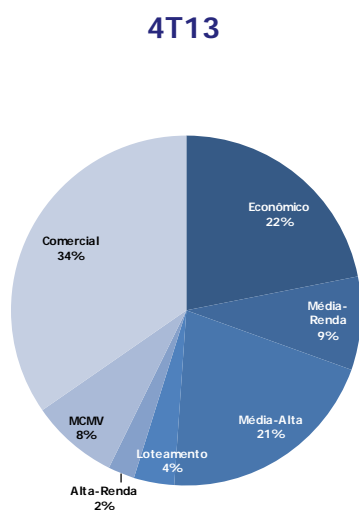
- Muito embora o cenário macroeconômico tenha se mostrado ainda mais desafiador, a Companhia registrou vendas brutas de R\$ 624 milhões no 4T14, em linha com os trimestres anteriores, se desconsiderarmos o efeito da campanha “Na Ponta do Lápis” realizada no 3T14.
- Os distratos mantiveram-se sob controle, com um total distratado líquido de R\$180 milhões no 4T14, totalizando R\$ 702 milhões no ano, queda de 30% em relação aos R\$ 997 milhões registrados em 2013. A média de distratos por trimestre ficou em R\$ 175 milhões, abaixo de nossa expectativa inicial de aproximadamente R\$ 200 milhões trimestrais.
- Como resultado, as vendas líquidas atingiram R\$ 444 milhões no 4T14, e R\$ 1,9 bilhão em 2014, sendo 74% referentes a vendas de estoque e 26% referentes aos lançamentos.
- O VSO do trimestre ficou em 11,8%, comprovando o bom desempenho de vendas registrado no período. Como comentamos anteriormente, os empreendimentos lançados no trimestre tiveram uma boa aceitação comercial, registrando VSO de 30%, enquanto o VSO de estoque no trimestre atingiu 8,9%. No ano de 2014, o VSO atingiu 36%; o estoque registrou VSO de 35% e os lançamentos, 36%.

Performance de Vendas – VGV %PDG R\$mm



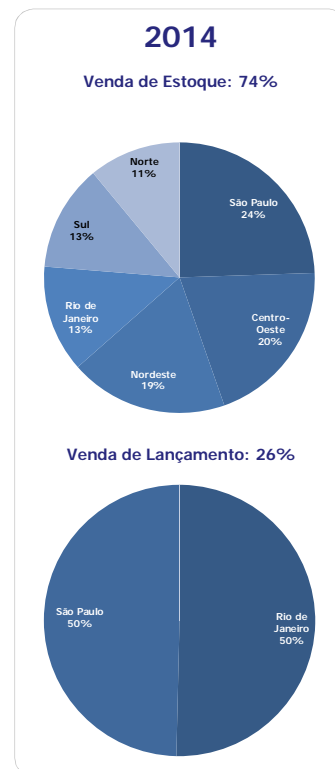
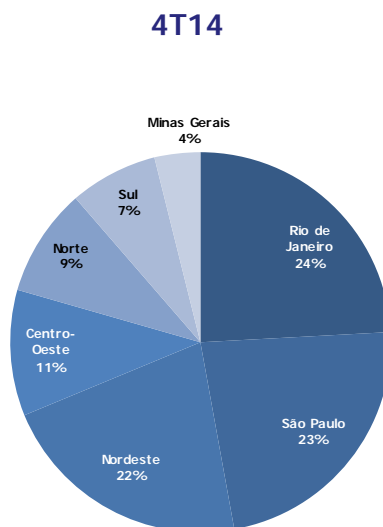
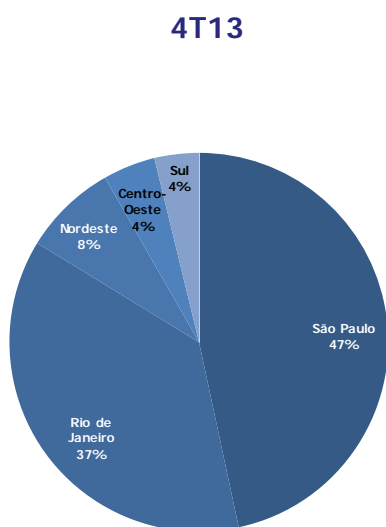
(*) Os valores de vendas brutas e distratos do 2014 e 2013 estão líquidos das vendas efetuadas dentro do mesmo trimestre

Vendas Líquidas por Produto % PDG – vgv





Vendas Líquidas por Região - % VGV



Desempenho Operacional – Distratos e Revenda

- No 4T14, do total de unidades distratadas, 84% corresponde a empreendimentos com mais de 81% das unidades vendidas. Ou seja, os distratos, quando ocorrem, são em produtos de boa liquidez comercial.
- Durante todo o ano de 2014, mantivemos o foco nas vendas de estoque e revenda de distratos, conseguindo manter uma elevada velocidade de revenda, mesmo diante de um cenário econômico menos favorável. No gráfico da próxima página, a curva média de revenda atinge 85% após 12 meses do ato do distrato.
- Continuamos recompondo uma parcela relevante da inflação acumulada no período entre a venda original e a revenda, com um preço médio 11,5% acima do VGV original distratado, conforme demonstra o gráfico da página 9.

Distratos em 2014 por Faixa de Venda e Ano de Entrega

R\$ milhões

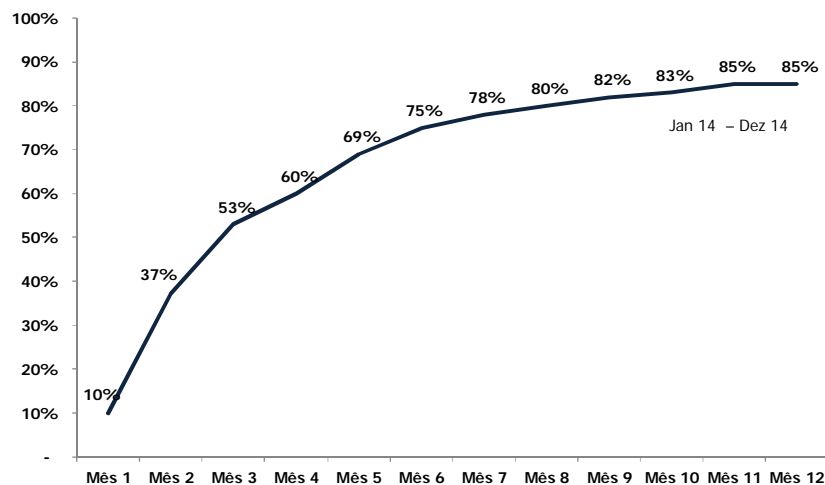
Faixa de Venda	Concluídos		Entrega em 2015		Entrega em 2016		Entrega Após 2016		Total Distrato	
	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV
Até 20%	-	-	-	-	5	0,4	1	0,2	6	0,6
Entre 21 e 40%	13	2,9	-	-	1	3,9	-	3,0	14	9,8
Entre 41 e 60%	13	2,9	2	5,7	16	3,9	-	2,5	31	15,0
Entre 61 e 80%	219	59,4	47	18,3	13	7,5	-	1,6	279	86,7
Entre 81 e 99%	2.003	510,9	152	48,9	63	22,7	43	7,3	2.261	589,8
TOTAL	2.248	576,0	201	72,9	98	38,3	44	14,6	2.591	701,8





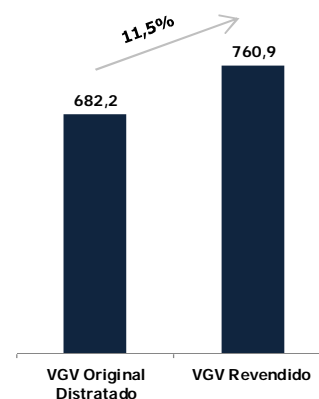
Desempenho Operacional – Distratos e Revenda

Curva Média de Revenda



Preço Revenda

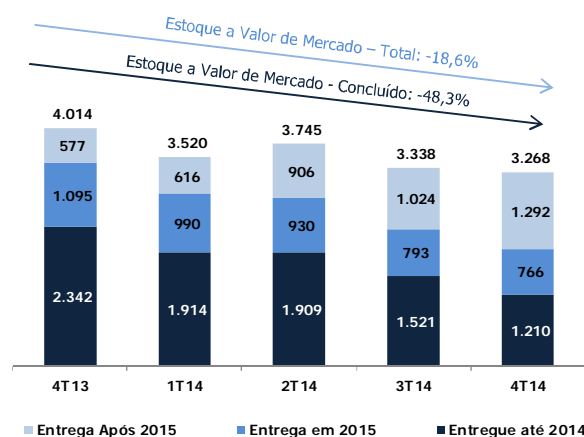
12 meses Acumulados – R\$mm



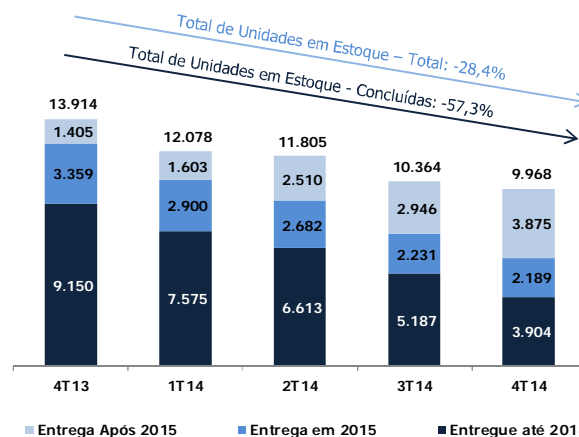
Desempenho Operacional - Estoque

- ❖ O estoque total a valor de mercado fechou o ano de 2014 em R\$ 3.268 milhões, contra R\$ 3.338 milhões do trimestre anterior, registrando uma redução de 2%. O número de unidades passou de 10.364 no 3T14 para 9.968 no 4T14, queda de 4%. Entre o 4T13 e o 4T14 a queda no estoque total foi de 18,6% em VGV e 28,4% em número de unidades.
- ❖ Se considerarmos apenas as unidades com entregas até dez/14, a queda do estoque foi de 20% em VGV de estoque e de 25% em número de unidades, seguindo a tendência de redução registrada nos últimos trimestres, e refletindo o êxito dos esforços da companhia em monetizar o estoque gerador de caixa imediato.
- ❖ Entre o 4T13 e o 4T14, o estoque com entrega até 2014 diminuiu 48,3% em VGV, e 57,3% em número de unidades. Já o estoque a ser entregue em 2015 caiu 30% em VGV e 35% em número de unidades.

Estoque a Valor de Mercado (R\$mm)



Unidades em Estoque



Resultados do 4T14 e 2014



Desempenho Operacional - Estoque

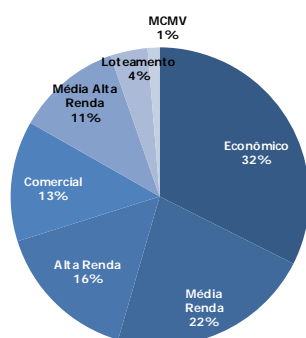
Estoque por Faixa de Vendas e Região

Região	ATÉ 20%		ENTRE 21% e 40%		ENTRE 41% e 60%		ENTRE 61% e 80%		ENTRE 81% E 99%		Total	
	UNID	VG/	UNID	VG/	UNID	VG/	UNID	VG/	UNID	VG/	UNID	VG/
Sudeste	1.804	531,9	447	231,3	929	314,2	1.388	412,6	1.919	679,9	6.487	2.170,0
Nordeste	-	-	321	81,2	-	-	173	155,1	479	166,7	973	403,0
Centro-Oeste	-	-	-	-	198	36,6	409	66,5	149	23,5	756	126,6
Norte	-	-	-	-	415	126,0	453	116,3	375	145,2	1.243	387,5
Sul	-	-	-	-	-	-	191	76,4	318	104,4	509	180,8
TOTAL	1.804	531,9	768	312,5	1.542	476,8	2.614	826,9	3.240	1.119,7	9.968	3.267,9

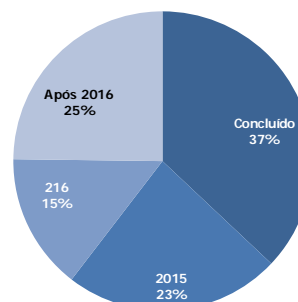
Estoque por Faixa de Vendas e Ano de Entrega

FAIXA DE VENDAS	CONCLUÍDOS		ENTREGAR EM 2015		ENTREGAR EM 2016		ENTREGAR APÓS 2016		TOTAL		%
	UNID	VG/	UNID	VG/	UNID	VG/	UNID	VG/	UNID	VG/	
Até 20%	136	58,0	-	-	539	76,1	1.129	397,9	1.804	531,9	18%
Entre 20 e 40%	-	-	321	81,2	21	54,9	426	176,3	768	312,5	8%
Entre 40 e 60%	359	57,2	448	184,4	448	128,1	287	107,2	1.542	476,8	15%
Entre 60 e 80%	1.314	368,4	575	228,5	518	136,6	207	93,4	2.614	826,9	26%
Entre 80 e 99%	2.095	726,5	845	271,4	181	84,5	119	37,4	3.240	1.119,7	33%
TOTAL	3.904	1.210,0	2.189	765,5	1.707	480,2	2.168	812,1	9.968	3.267,9	100%

Estoque por Produto - %VGV



Cronograma de Entrega Estoque - % VGV



Desempenho Operacional – Vendas sobre Oferta (VSO)

- No 4T14, o VSO acumulado nos últimos 12 meses foi de 36%, em linha com os demais trimestre do ano. O VSO do trimestre ficou em 11,8%, menor apenas que o VSO registrado no 3T14, ocasião em que foi realizada a Campanha de vendas “Na Ponta do Lápis”.
- Os empreendimentos lançados no trimestre tiveram uma boa aceitação comercial, registrando VSO de 30%, enquanto o VSO de estoque no trimestre atingiu 8,9%.
- No ano de 2014 o VSO atingiu 36%; o estoque registrou VSO de 35% e os lançamentos 36%.

	1T14	2T14	3T14	4T14	VSO
Estoque Inicial	4.014	3.519	3.744	3.338	
(+) Lançamentos	130	483	256	491	1.360
(-) Vendas Líquidas ⁽¹⁾	418	383	666	444	1.911
(+) Ajustes ⁽²⁾	-207	125	4	-118	
Estoque Final	3.519	3.744	3.338	3.267	
VSO (12 meses)	35%	36%	42%	36%	36%

(1) O ajuste de R\$ 18 mm a menor refere-se, principalmente, aos descontos concedido no período.

Cálculo do VSO: Vendas líquidas 12 meses / (Estoque Efetivo 1T14 + Lançamentos 12 meses)

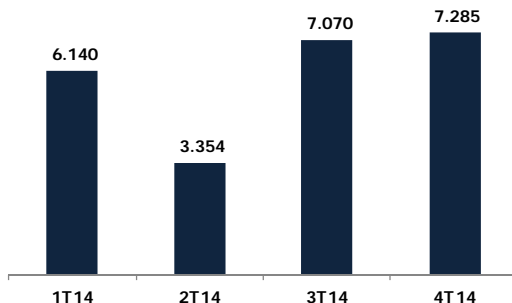




Desempenho Operacional – Painel *de-risking*

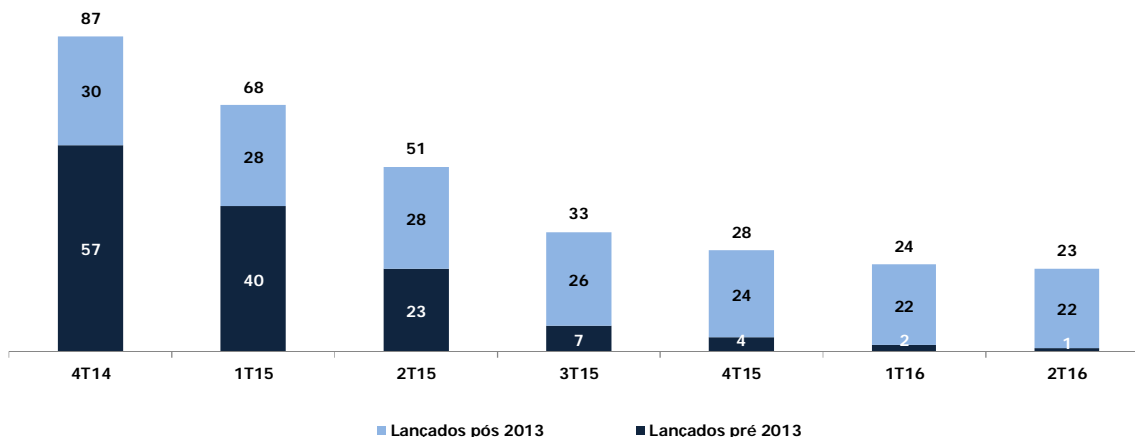
Término Físico de Obra - unidades

- ❖ Durante o quarto trimestre, foram finalizadas obras em 7.285 unidades, dando continuidade ao alto volume de entregas iniciado no 3T14. Em 2014, o total de unidades entregues chegou a 23.849, dentro do cronograma previsto e sem revisões adicionais de orçamento. Em 2013 o total de entregas atingiu 27.711, totalizando 51.560 unidades entregues nos últimos 2 anos.



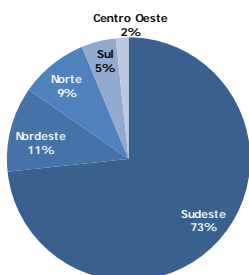
Projetos em andamento - Cronograma de Habite-se

- ❖ No 4T14, obtivemos certificado de habite-se para 32 empreendimentos, dando continuidade ao forte ritmo de entregas no segundo semestre, o que nos permitiu recuperar quase integralmente, dentro do próprio ano, o atraso registrado no primeiro semestre. No total, obtivemos 109 habite-ses de projetos sob gestão financeira da PDG, marcando 2014 como o ano de maior número de entregas da história da Companhia.
- ❖ Com o número elevado de habite-ses emitidos em 2014, iniciamos 2015 com 57 projetos do legado em andamento. Até o final de 2015, quase todos os projetos do legado serão entregues, momento em que a Companhia passará a focar todos os seus esforços nos projetos lançados pela nova administração.

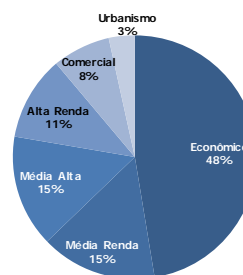


* Projetos em andamento no final de cada trimestre.

Distribuição por Região (% VGV)



Distribuição por Produto (% VGV)



Resultados do 4T14 e 2014



**PDG Realty S.A. Empreendimentos e
Participações**

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.a	285.719	512.356	1.044.265	1.309.457
Aplicações financeiras	4.b	47.683	43.891	47.683	43.891
Contas a receber de clientes	5	93.444	113.289	4.495.579	5.460.048
Estoque de imóveis a comercializar	6	12.422	20.828	1.927.392	2.486.329
Tributos correntes a recuperar		52.471	49.625	127.858	105.842
Contrato de mútuo	11	-	-	67.229	54.410
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos		-	94.310	-	-
Impostos diferidos	16.b	-	-	3.946	17.841
Despesas com vendas a apropriar		383	781	17.243	29.328
Outros ativos		17.647	9.198	245.340	226.951
Total do ativo circulante		509.769	844.278	7.976.535	9.734.097
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	24.218	5.329	3.659.662	2.840.197
Debitores	11.b	31.167	28.562	26.634	24.030
Estoque de imóveis a comercializar	6	40.391	38.713	2.364.729	2.370.859
Contrato de mútuo	11	66.112	122.053	-	-
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos		-	116.365	155.025	184.450
Tributos correntes a recuperar		-	-	-	6.066
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.a	1.284.207	1.085.445	-	-
Direitos creditórios adquiridos		230.081	579.189	76.678	76.162
Outros ativos		67.865	62.246	43.876	7.616
Total do ativo não circulante		1.744.041	2.037.992	6.326.604	5.509.380
Investimentos	7	6.472.752	6.068.041	456.677	427.653
Propriedades para investimentos	8	-	-	555.611	462.574
Imobilizado	9	496	1.610	50.312	67.877
Intangível	10	28.037	27.431	538.486	597.274
Total do ativo não circulante		6.501.285	6.097.082	1.621.086	1.555.378
Total do ativo		8.245.326	8.134.984	7.947.690	7.064.758
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	342.696	139.387	2.336.634	2.417.460
Debitores	14.b	834.868	1.235.600	902.150	1.263.894
Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	-	174.582	216.927
Impostos diferidos	16.b	-	-	154.117	151.470
Provisão para garantias	18	200	-	34.665	80.703
Coatribuição na cessão de recebíveis	18	-	-	245.943	183.068
Obrigações por emissão de CDB/CCI	14.a	1.210.709	1.302.983	1.256.956	1.335.948
Adiantamentos de clientes	17	2.750	-	359.392	357.938
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos		-	114.291	-	-
Outros passivos		301.535	24.516	176.154	313.797
Total do passivo não circulante		2.692.758	2.884.655	5.640.593	6.717.989
Patrimônio líquido					
Capital social	19.a	4.907.843	4.907.843	4.907.843	4.907.843
Reserva de capital e ações em tesouraria		744.162	732.556	744.162	732.556
Prejuízos acumulados		(1.403.191)	(873.948)	(1.403.191)	(873.948)
Outros resultados abrangentes	19.d	(66.592)	(62.822)	(66.592)	(62.822)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		4.182.222	4.703.629	4.182.222	4.703.629
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores		-	-	879.527	626.424
Total do patrimônio líquido		4.182.222	4.703.629	5.061.749	5.330.053
Total do passivo e patrimônio líquido		8.755.095	8.979.262	15.924.225	16.798.855

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Receita operacional líquida	25	62.287	56.031	4.256.603	5.316.929
Custo das unidades vendidas	26	(45.702)	(87.258)	(3.432.151)	(4.218.496)
Resultado bruto		16.585	(31.227)	824.452	1.098.433
Despesas e receitas operacionais					
Comerciais	29	(2.991)	(5.719)	(198.670)	(226.739)
Gerais e administrativas	28	(39.427)	(37.992)	(361.910)	(431.514)
Tributárias		(5.020)	(3.428)	(15.732)	(12.330)
Equivalência patrimonial	7	1.713	81.098	97.038	80.484
Ganhos (perdas) de capital em controladas	7	(27.352)	(72.076)	(67.046)	(102.909)
Depreciação e amortização		(5.371)	(9.681)	(57.379)	(73.852)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		24.859	(10.544)	(56.542)	(89.563)
		(53.589)	(58.342)	(660.241)	(856.423)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(37.004)	(89.569)	164.211	242.010
Receitas e despesas financeiras					
Receitas financeiras	27	71.246	187.233	234.046	299.511
Despesas financeiras	27	(562.808)	(421.731)	(719.705)	(569.121)
		(491.562)	(234.498)	(485.659)	(269.610)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(528.566)	(324.067)	(321.448)	(27.600)
Imposto de renda e contribuição social	16	(677)	53.080	(153.966)	(125.657)
Prejuízo líquido do exercício		(529.243)	(270.987)	(475.414)	(153.257)
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		(529.243)	(270.987)	(529.243)	(270.987)
Acionistas não controladores	7.c	-	-	53.829	117.730
		(529.243)	(270.987)	(475.414)	(153.257)
Prejuízo líquido por ação (em reais) - Básico	19.b	(0,39995)	(0,20479)	(0,39995)	(0,20479)
Prejuízo líquido por ação (em reais) - Diluído	19.b	(0,32384)	(0,16766)	(0,32384)	(0,16766)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações de resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Prejuízo líquido do exercício	(529.243)	(270.987)	(475.414)	(153.257)
Outros Resultados Abrangentes				
Ajuste de conversão de investimentos	(3.770)	(4.715)	(3.770)	(4.715)
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	(533.013)	(275.702)	(479.184)	(157.972)
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(533.013)	(275.702)	(533.013)	(275.702)
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	53.829	117.730

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social				Reservas de capital, opções outorgadas e Ações em tesouraria				Prejuízos acumulados	Outros resultados abrangentes	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social integralizado	Despesas com captação	Capital líquido de despesas		Opções outorgadas e Ações em tesouraria	Prejuízos acumulados	Outros resultados abrangentes	Patrimônio líquido					
Saldos em 31 de dezembro de 2012	4.960.080	(52.237)	4.907.843		781.985	(602.961)	(58.107)	5.028.760	480.025	5.508.785			
Reversão das despesas de opções outorgadas	-	-	-	-	(49.429)	-	-	(49.429)	-	(49.429)	-	-	
Ajuste de conversão de investimentos	-	-	-	-	-	-	(4.715)	(4.715)	-	(4.715)	-	-	
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	28.669	28.669	-	-	
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	(270.987)	-	(270.987)	117.730	(153.257)	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2013	4.960.080	(52.237)	4.907.843		732.556	(873.948)	(62.822)	4.703.629	626.424	5.330.053			
Despesas de opções outorgadas	-	-	-	-	11.606	-	-	11.606	-	11.606	-	-	
Ajuste de conversão de investimentos	-	-	-	-	-	-	(3.770)	(3.770)	-	(3.770)	-	-	
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	199.274	199.274	-	-	
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	(529.243)	-	(529.243)	53.829	(475.414)	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2014	4.960.080	(52.237)	4.907.843		744.162	(1.403.191)	(66.592)	4.182.222	879.527	5.061.749			

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(528.566)	(324.067)	(321.448)	(27.600)
Ajuste para conciliar o resultado antes dos tributos:				
Depreciação e amortização	5.371	9.681	57.379	73.852
Ganhos e perdas de capital em controladas ou coligadas	27.352	72.076	67.046	102.909
Despesas financeiras (juros passivos e variação monetária)	543.894	407.838	681.640	530.671
Valor justo sobre debêntures	1.915	(85.530)	1.915	(85.530)
Despesas comerciais (Baixa de stand)	339	2.357	23.716	71.699
Despesa com ajustes stock options	11.606	(49.427)	11.606	(49.427)
Amortização de mais valia sobre terrenos	4.992	22.574	4.992	22.574
Valor justo propriedades para investimentos	-	-	(41.521)	(128.516)
Resultado de equivalência patrimonial	(1.713)	(81.098)	(97.038)	(80.484)
Ajustes a valor presente	(1.397)	866	(87.409)	(760)
Provisão para participação nos resultados	-	-	33.981	54.144
Provisão para contingências e garantias	5.339	142	101.857	89.854
	69.132	(24.588)	436.716	573.386
Varição nos ativos e passivos				
Operações cessão de direitos creditórios	349.108	(212.709)	(516)	(76.162)
Contrato de mútuo a receber	-	-	(12.819)	(4.746)
Contas a receber	(38.038)	(963)	232.413	(260.221)
Dividendos a receber	-	50.212	-	-
Impostos a recuperar	(2.846)	5.768	(2.421)	15.335
Estoque de imóveis a comercializar	47.119	(27.241)	560.075	(238.855)
Despesas a apropriar	398	7.325	12.085	79.333
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	-	(9.412)	27.457	(97.983)
Debêntures	(2.605)	(3.014)	(2.604)	(22.966)
Adiantamento de clientes	(3.689)	(3.053)	(190.900)	(65.087)
Obrigações por aquisição de imóveis	(3.140)	9.283	(179.105)	(123.174)
Obrigações fiscais e impostos a recolher	(49.883)	49.928	16.178	68.868
Fornecedores	7.276	951	47.322	(78.488)
Outros	(15.421)	43.444	274.634	(12.254)
	288.279	(89.481)	781.799	(816.400)
Juros e impostos pagos				
Imposto de renda e contribuição social	(91)	-	(214.437)	(154.312)
Juros pagos	(468.951)	(292.802)	(928.055)	(308.740)
	(469.042)	(292.802)	(1.142.492)	(463.052)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(111.631)	(406.871)	76.023	(706.066)
Atividades de investimento				
Aquisição de participação em coligadas e controladas	(284.332)	53.665	8.181	(44.917)
Aquisição e baixa do imobilizado	-	(526)	(17.809)	(18.330)
Intangível	(4.835)	-	(11.489)	(7.291)
Adiantamento para futuro aumento de capital	67.854	(406.628)	-	-
Obrigações por aquisição de participação societárias	44.935	4.472	-	-
Propriedades para investimento	-	-	(65.045)	(98.052)
Aplicações financeiras	(3.792)	(43.891)	(3.792)	(43.891)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(180.170)	(392.908)	(89.954)	(212.481)
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	65.164	822.631	(251.261)	465.057
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	65.164	822.631	(251.261)	465.057
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes	(226.637)	22.852	(265.192)	(453.490)
Saldos de caixa e equivalentes:				
No início do exercício	512.356	489.504	1.309.457	1.762.947
No final do exercício	285.719	512.356	1.044.265	1.309.457
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes	(226.637)	22.852	(265.192)	(453.490)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receitas				
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	63.540	43.318	4.216.439	5.404.860
Outras receitas				
Outras receitas operacionais	-	-	113.258	95.819
	63.540	43.318	4.329.697	5.500.679
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos	(45.702)	(87.258)	(3.432.151)	(4.218.496)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(35.193)	23.466	(319.456)	(311.389)
Perda e recuperação de valores ativos	(27.352)	(72.076)	(67.046)	(102.909)
Outros	24.859	(10.544)	(56.542)	(129.209)
	(83.388)	(146.412)	(3.875.195)	(4.762.003)
Valor adicionado bruto	(19.848)	(103.094)	454.502	738.676
Retenções				
Depreciação e amortização	(5.371)	(9.681)	(57.379)	(73.852)
	(5.371)	(9.681)	(57.379)	(73.852)
Valor adicionado líquido produzido	(25.219)	(112.775)	397.123	664.824
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	1.713	81.098	97.038	80.484
Receitas financeiras	71.246	187.233	234.046	299.511
	72.959	268.331	331.084	379.995
Valor Adicionado total a distribuir	47.740	155.556	728.207	1.044.819
Valor adicionado para distribuição				
Pessoal				
Remuneração direta	6.370	61.929	160.009	229.327
Benefícios	316	303	15.080	35.883
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	317	524	10.759	17.096
	7.003	62.756	185.848	282.306
Impostos taxas e contribuições				
Federais e Municipais	5.965	(60.007)	274.339	320.624
	5.965	(60.007)	274.339	320.624
Remuneração do capital de terceiros				
Juros	543.894	407.838	681.640	353.103
Aluguéis	1.207	2.063	23.729	26.025
Outras	18.914	13.893	38.065	216.018
	564.015	423.794	743.434	595.146
Remuneração do capital próprio	(529.243)	(270.987)	(475.414)	(153.257)
Prejuízo do período	(529.243)	(270.987)	(475.414)	(153.257)
	47.740	155.556	728.207	1.044.819

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

Notas explicativas às Demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), suas controladas e seus empreendimentos em conjunto têm por objetivo social: (a) participação em outras sociedades que atuem no setor Imobiliário, na qualidade de acionista, quotista, consorciada, ou por meio de outras modalidades de investimentos, como a subscrição ou a aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários; (b) aquisição de imóveis para renda; e (c) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária.

Constituída como uma Sociedade Anônima domiciliada no Brasil, as ações da Companhia são negociadas na BM&FBOVESPA - “PDGR3”. A sede social da Companhia está localizada na Rua da Quitanda nº 86, 4º andar (parte) - Rio de Janeiro - RJ.

Alguns dos empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia são estruturados por meio de sociedades controladas, coligadas e controladas em conjunto. A participação de terceiros nas investidas é realizada por meio de participações em Sociedades de Propósito Específico (SPEs).

Além dos recursos gerados nas suas operações a Companhia faz uso de recursos oriundos do Sistema Financeiro Habitacional (“SFH”) e de instituições financeiras de primeira linha. As linhas de crédito obtidas são classificadas, pela Companhia, em linhas destinadas à capital de giro, em condições normais de mercado, ou para produção de seus empreendimentos imobiliários, firmadas nas condições do SFH e equivalentes.

No planejamento estratégico da Companhia, a Administração previa até o final de 2015 a entrega de quase a totalidade das obras existentes antes de 2013, a venda das unidades remanescentes desses empreendimentos e conseqüentemente o crescimento da geração de caixa operacional. O caixa gerado seria usado para acelerar o processo de desalavancagem e permitir a retomada do crescimento da companhia.

Até o momento a Companhia teve êxito na execução desse plano, passou a gerar caixa operacional e iniciou o seu processo de desalavancagem. Desde o final de 2012, a alavancagem total (custos a incorrer somados a dívida financeira líquida) caiu de R\$13.100 para R\$8.500, equivalente a uma redução de R\$4.600 de passivos onerosos. Importante destacar, que a companhia contou com o apoio dos principais credores no processo de rolagem de dívidas para concluir essa etapa do processo de reestruturação.

Apesar do sucesso de execução até o momento, a atual conjuntura econômica impõe riscos adicionais à execução do planejamento estratégico. Portanto, a Administração resolveu adotar 3 ações com objetivo de melhorar a estrutura de capital da Companhia e mitigar eventuais riscos na conclusão do processo de reestruturação da empresa:

- Aumento de capital no montante de até R\$500.000, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 18 de março de 2015 conforme fato relevante divulgado no mesmo dia. O aumento de capital ainda está sujeito a aprovação da Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas;
- Alongamento de forma antecipada das dívidas corporativas e de apoio à produção vincendas em 2015, de forma coordenada com a operação de aumento de capital. Parte dos créditos já foram negociados e esperamos concluir as demais negociações junto com a conclusão do aumento de capital; e
- Aceleração na venda de ativos não core e de estoque no atacado, de forma a garantir um colchão adicional de liquidez. No segundo semestre de 2014 realizamos algumas operações e temos outras em estudo com previsão de conclusão no primeiro semestre de 2015.

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

Com as iniciativas acima, esperamos consolidar a conclusão do processo de reestruturação previsto no planejamento estratégico, a despeito da conjuntura econômica mais desfavorável, através de um maior alinhamento entre a materialização de nossos ativos e passivos.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas considerando o pressuposto da continuidade operacional da Companhia e suas controladas e coligadas (“Grupo”). Na preparação das Demonstrações financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: provisões para contingências e garantias, provisão para créditos de liquidação duvidosa, vida útil dos bens do imobilizado, custo orçado dos empreendimentos em construção, classificação de curto e longo prazo e entre outros.

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras. A Administração monitora e revisa tempestivamente essas estimativas e suas premissas pelo menos anualmente.

A moeda funcional na qual as Demonstrações financeiras individuais e consolidadas são divulgadas é o Real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

As políticas contábeis da Companhia foram aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.2. Declaração de conformidade

As Demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Companhia diferem das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting StandardsBoard (IASB) no que se refere ao reconhecimento do resultado de equivalência patrimonial em controladas com patrimônio líquido negativo, nos termos do item 39A do CPC 18, e consideram a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da porcentagem completada - POC), conforme descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.10.

As Demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as IFRSs emitidas pelo IASB e também de acordo com as práticas BR GAAP.

Especificamente, as Demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as IFRSs aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

Não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs.

A emissão das Demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pela Administração em 18 de

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

março de 2015.

2.3. Apresentação das informações por segmento

As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais, o executivo responsável pelas diretorias financeiras e de relações com investidores que, em sua grande maioria, é composto por incorporação imobiliária residencial.

2.4. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros podem ser classificados como ativo ou passivo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e disponíveis para venda, derivativos classificados como instrumentos de *hedge* eficazes ou passivos financeiros ao custo amortizado, conforme a situação. A Companhia determina a classificação dos seus instrumentos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte de disposições contratuais.

Os ativos e passivos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outras contas a receber, debêntures, Cédulas de Crédito Bancário (“CCBs”), fornecedores, contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos ou financiamentos e partes relacionadas.

A mensuração subsequente de ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

a. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As aplicações financeiras da Companhia são representadas por fundos DI, Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

b. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras são classificadas na rubrica “Aplicações financeiras” reconhecidas em contrapartida no resultado. A classificação depende do propósito para o qual o investimento foi adquirido. Quando o propósito da aquisição do investimento é a aplicação de recursos para obter ganhos de curto prazo, estes são classificados como “aplicações financeiras”; quando a intenção é efetuar aplicação de recursos para manter as aplicações até o vencimento, estes são classificados como “títulos mantidos até o vencimento”, desde que a Administração tenha a intenção e possua condições financeiras de manter a aplicação financeira até seu vencimento. Quando a intenção, no momento de efetuar a aplicação, não é nenhuma das anteriores, tais aplicações são classificadas como títulos disponíveis para venda, representados no balanço pelo valor justo, tendo em contrapartida o patrimônio líquido.

As aplicações financeiras da Companhia são títulos para negociação e são mensurados pelo custo acrescido de juros, correção monetária, variação cambial, ajuste ao valor de mercado, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data das Demonstrações financeiras consolidadas e não sujeitas à variação significativa de valor. A abertura dessas aplicações financeiras está apresentada na Nota Explicativa nº 4.

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

Recebíveis e empréstimos

a. *Contas a receber de clientes*

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitas ao Ajuste a Valor Presente (AVP), indicado na Nota Explicativa nº 5, incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável. A Companhia constitui provisão para crédito de liquidação duvidosa para valores cuja recuperação é considerada remota, em montante considerado suficiente pela Administração. As estimativas utilizadas para a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais que, no caso da Companhia, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício, na rubrica de “Receita de venda imobiliária”. Após o período de construção, os juros são contabilizados como “Receitas financeiras”.

b. *Passivos financeiros*

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado ou como derivativos classificados como instrumentos de *hedge*, conforme o caso. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de passivos financeiros ao custo amortizado, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os passivos financeiros da Companhia incluem principalmente as contas a pagar de fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, instrumentos financeiros derivativos, custos e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários e obrigações por aquisição de imóveis.

c. *Instrumentos financeiros passivos e derivativos*

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais destes. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e as características de cada tipo de ativos e passivos financeiros.

Classificação como dívida ou patrimônio

Instrumentos de dívida ou instrumentos patrimoniais são classificados de uma forma ou de outra de acordo com a substância dos termos contratuais.

Passivos a custo amortizado

Empréstimos e financiamentos, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e debêntures

O reconhecimento inicial dos Empréstimos e financiamentos, certificado de recebíveis imobiliários e debêntures (Exceto pelas debêntures da 8ª emissão que está a valor justo por meio de resultado – vide Nota explicativa nº 14.b e 20) sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os empréstimos e financiamentos estão atualizados pelas variações monetárias, acrescidos dos respectivos encargos contratuais incorridos até a data do balanço. As debêntures estão atualizadas em conformidade com os índices previstos nos contratos até a data do balanço.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

A Companhia liquida financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs. Essa cessão possui direito de regresso contra a Companhia e, dessa forma, o saldo de contas a receber cedido é mantido contabilizado no balanço patrimonial em contrapartida ao valor recebido antecipadamente registrado no passivo circulante e não circulante. As linhas de crédito contratadas são apresentadas por tipo de dívida e classificadas para financiamento/apoio à produção e capital de giro.

A Companhia apresenta as dívidas pelo valor captado deduzido dos custos de transação, descontos e prêmios incorridos.

Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações estabelecidas contratualmente para aquisições de terrenos são registradas pelo valor original acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

2.5. Imóveis a comercializar

a. Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo compreende: terreno; materiais; mão de obra contratada; e outros custos de construção relacionados, incluindo, o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorrido durante o período de construção e os juros de operação de emissão de debênture, os quais são capitalizados na rubrica “Estoque de imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”).

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

b. Permutas físicas registradas pelo valor justo

As permutas físicas na compra de terreno com unidades a serem construídas são registradas pelo valor justo, avaliadas pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizado na rubrica “Estoque de imóveis a comercializar” em contrapartida à rubrica “Adiantamentos de clientes”, sendo a receita da venda de imóveis reconhecida de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota Explicativa nº 2.10.

2.6. Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e das perdas do valor recuperável, quando aplicável. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e sim testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

2.7. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e de longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (a) juros prefixados; (b) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (c) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados ao seu valor presente.

Nas vendas a prazo de unidades imobiliárias não concluídas, os recebíveis são ajustados a valor presente, com base em taxa de juros de longo prazo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica "Receita de venda imobiliária".

2.8. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

a. Provisão para garantias

As provisões para garantias relacionadas ao período de cinco anos, pós-obra, são registradas ao longo das construções dos empreendimentos e fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para os empreendimentos com construção própria, a Companhia registra provisão baseada no orçamento e no histórico de gastos.

A segregação da provisão para o passivo circulante é realizada à medida que os empreendimentos são concluídos e entregues aos compradores; passando então a iniciar o período de garantia.

Para os empreendimentos em que a Companhia contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras, contudo, nos casos em que a construtora não arque com os custos, a Companhia se responsabiliza solidariamente, sendo que para estes casos a Companhia constituiu provisão.

b. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Ativos fiscais diferidos

Os créditos tributários diferidos, decorrentes de prejuízo fiscal ou de base negativa da contribuição social, são reconhecidos somente na extensão em que sua realização seja provável, tendo como base a perspectiva de rentabilidade futura. As antecipações e os valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

O valor contábil dos impostos diferidos é revisado mensalmente e seu registro é mantido na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados. Detalhes adicionais sobre impostos diferidos estão na Nota Explicativa nº 16.

Passivos fiscais correntes e diferidos

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício calculado às taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das Demonstrações financeiras e ajustado aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das Demonstrações financeiras.

Regime do Lucro Real: Para as controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 ao ano para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

Regime do lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Avaliação dos impactos da Lei 12.973/2014 (antiga Medida Provisória nº 627)

Com a publicação da Instrução Normativa 949/2009 a Companhia e suas controladas optaram pelo RTT (Regime tributário de transição) que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida em Lei nº 11.941/09, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escritura mercantil.

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória (MP) nº 627 que revogava o Regime Tributário de Transição (RTT) entre outras providências. Em 13 de maio de 2014 foi publicada a Lei 12.973, resultado da conversão da MP 627, que entre outras providências: (i) revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) a partir de 2015, com introdução de novo regime tributário; (ii) altera o Decreto-Lei nº 1.598/77 em relação ao cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica e da contribuição social sobre o lucro líquido. O novo regime tributário previsto na Lei 12.973 passa a vigorar a partir de 2014, caso a empresa exerça tal opção. Dentre os dispositivos da Lei 12.973, destacam-se alguns que dão tratamento à distribuição de lucros e dividendos, cálculo dos juros sobre capital próprio e critério de cálculos da equivalência patrimonial durante a vigência do RTT. Com base na nossa melhor interpretação do texto corrente da referida Lei, concluímos que não havia necessidade de anteciparmos a aplicação da Lei para o exercício de 2014 e não havia efeitos relevantes em nossas operações e demonstrações financeiras do período findo em 31 dezembro de 2013 e nas presentes Demonstrações financeiras.

c. Participação nos lucros de empregados e administradores

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros, planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos em resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”. A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia.

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

Adicionalmente, o Estatuto Social da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores.

2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

a. Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, este é determinado utilizando-se 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.

b. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alteração nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c. Pagamento baseado em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações para funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga.

A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e das condições da concessão.

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, a volatilidade e o rendimento de dividendos e as correspondentes premissas. As premissas e os modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações estão divulgados na Nota Explicativa nº 23.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos da Companhia com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. Caso tais evidências sejam identificadas, realiza-se um cálculo do valor recuperável do ativo; se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, constitui-se provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

As premissas utilizadas para determinação dos valores dos ativos baseiam-se na avaliação ou na indicação de que o ativo registrado a valor contábil excede o seu valor recuperável. Essas indicações levam em consideração a obsolescência do ativo, a redução significativa e inesperada de seu valor de mercado, alteração no ambiente macroeconômico em que a Companhia atua e flutuação das taxas de juros que possam impactar os fluxos de caixa futuros das unidades geradoras de caixa.

Os principais ativos da Companhia que têm seus valores de recuperação anualmente testados no final de

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

cada exercício social são: estoques de imóveis a comercializar, investimentos mantidos ao valor de custo e intangíveis com vida útil indefinida.

e. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

Ativos contingentes - São reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são divulgados em nota explicativa.

Passivos contingentes - São provisionados quando as perdas forem avaliadas, pelos consultores jurídicos da Companhia, como prováveis e os montantes envolvidos possam ser mensuráveis com segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não são provisionados nem divulgados.

Obrigações legais - São registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de perda.

f. Orçamento de obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

g. Propriedade para investimentos

As propriedades para investimentos são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital e são avaliadas a valor justo, tempestivamente, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 8.

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou o método comparativo direto de dados de mercado para os terrenos classificados como propriedades para investimentos e que não possuem um projeto definido. Para os empreendimentos em construção, ou em operação, o avaliador considerou para a mensuração a valor justo o método de renda: Fluxo de caixa descontado. Segue abaixo a descrição de cada um dos métodos:

Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a uma propriedade é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, propriedades semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado são homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

Método da renda: Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia é projetado a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

2.10. Reconhecimento de receita

Vendas de bens e imóveis (Incorporação imobiliária)

O resultado da venda de imóveis é apurado considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e reduzidos dos seguintes custos: gastos com aquisição e regularização de terrenos; custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e à construção; impostos e taxas não recuperáveis; e encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras.

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

- a. Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- b. Nas vendas de unidades não concluídas, de acordo com os critérios estabelecidos pelas:
 - i) OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Deliberação da CVM nº 561 de 17 de dezembro de 2008;
 - ii) OCPC - 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras aprovada pela Deliberação da CVM nº 653 de 16 de dezembro de 2010;
 - iii) ICPC 02 – Contrato de construção do setor imobiliário aprovada pela Deliberação da CVM nº 612 de 22 de dezembro de 2009;

As receitas de vendas e os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno.

As receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes, e os juros prefixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A Companhia avaliou os seus contratos de venda de unidades imobiliárias e os contratos realizados por suas controladas, tendo como base as análises trazidas pela OCPC 04, entendendo que os contratos celebrados encontram-se dentro do escopo do CPC 17 - Contratos de construção, uma vez que, à medida que a construção avança, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua ao promitente comprador do imóvel.

As informações dos saldos das operações com projetos imobiliários em Desenvolvimento e adiantamento de clientes estão demonstradas em detalhes na Nota Explicativa nº 17.

Receita de aluguel de propriedade para investimento

A receita de aluguel de propriedade para investimento está reconhecida no resultado consolidado da

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

Companhia, na rubrica de “Outras receitas operacionais”, pelo método linear durante o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

Receitas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

2.11. Despesas com vendas a apropriar

As comissões sobre as vendas são ativadas e reconhecidas ao resultado pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito.

As despesas com propaganda, *marketing* e promoções são reconhecidas ao resultado como despesas de vendas quando da veiculação da propaganda e/ou ação de *marketing*.

2.12. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo.

Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

2.13. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

2.14. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das informações financeiras da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função de o ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na controladora (não é reconhecido separadamente), este não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. As Demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou o prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida, após a realização de ajustes para alinhar as políticas contábeis da investida com aquelas da Companhia, a partir da data em que a influência significativa começa a existir até a data em que a influência significativa deixa de existir. Quando a participação da Companhia nos prejuízos de uma investida exceder sua participação acionária nessa entidade, o valor contábil do investimento avaliado pelo método da equivalência patrimonial, incluindo qualquer participação de longo prazo que faz parte do investimento, é reduzido à zero, e o reconhecimento de perdas adicionais é descontinuado, exceto nos casos em que a Companhia tenha obrigações construtivas ou tenha efetuado pagamentos em nome da investida, quando, então, é constituída uma provisão para perda de investimentos. No momento da perda de controle conjunto, será reconhecida na demonstração do resultado qualquer diferença entre o valor contábil da antiga *joint venture* e o valor justo do investimento, bem como eventuais resultados da venda da *joint venture*. Os investimentos que mantiverem influência significativa serão contabilizados como investimento em controlada nas Demonstrações financeiras da controladora e no consolidado, nesses casos serão avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

2.15. Demais receitas e custos

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que são calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização.

2.16. Demonstrações do valor adicionado

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) individual e consolidada, as quais são apresentadas como parte integrante das Demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme BR GAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

2.17. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente capturado na preparação das Demonstrações financeiras, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19.

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

2.18. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante, na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia; entretanto, havendo parcela dos dividendos superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o período contábil a que se referem as Demonstrações financeiras, mas antes da data de autorização para emissão das referidas Demonstrações financeiras, esta será registrada na rubrica “Dividendo adicional proposto”, no patrimônio líquido.

2.19. Transações em moeda estrangeira

Transações em moeda estrangeira são convertidas para a respectiva moeda funcional da Companhia (Real) pelas taxas de câmbio nas datas das transações. Ativos e passivos monetários denominados e apurados em moedas estrangeiras na data de apresentação são convertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio apurada naquela data. O ganho ou a perda cambial em itens monetários é a diferença entre o custo amortizado da moeda funcional no começo do período, ajustado por juros e pagamentos efetivos durante o período, e o custo amortizado em moeda estrangeira à taxa de câmbio no final do período de apresentação.

2.20. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotados a partir de 1º de janeiro de 2014 e normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas:

a. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2014:

A Companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC, aplicáveis às suas operações, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2014. Os pronunciamentos (novos ou revisados) e as interpretações listados a seguir, que foram emitidos pelo CPC e deliberados pela CVM, possuem aplicação obrigatória para os exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2014:

- **OCPC 07** – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral – Deliberação CVM nº 727 de 11/11/2014: o objetivo da norma é tratar dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros de propósito geral. Especificamente, dispõe sobre a evidenciação das informações próprias das demonstrações contábil-financeiras anuais e intermediárias, em especial das contidas nas notas explicativas. A norma trata que as informações evidenciadas devem ser relevantes para os usuários externos. E só são relevantes se influenciarem no processo de decisão dos investidores e credores. Conseqüentemente, as não relevantes não devem ser divulgadas.
- **ICPC 09 (R2)** – Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial – Deliberação CVM nº 729 de 27/11/2014: o objetivo da revisão decorre, substancialmente, da emissão dos pronunciamentos técnicos CPC 18 (R2), CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3), em função das alterações feitas pelo IASB na norma internacional de contabilidade IAS 28, IFRS 10 e IFRS 11. Outros itens também foram revistos visando ajustar o texto às necessidades atuais e mantê-los convergentes com as normas internacionais.
- **ICPC 19** – Tributos – Deliberação CVM nº 730 de 27/11/2014: a Interpretação está correlacionada com a IFRIC Interpretation 21 – Levies, emitida pelo IASB. O documento dispõe sobre a contabilização de obrigação de pagar um tributo, se a obrigação estiver no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 25 e ainda trata da contabilização de obrigação de pagar tributo cuja época e valor sejam certos.

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

- Alteração ao **CPC 01/IAS 36** - "Redução no Valor Recuperável de Ativos" sobre a divulgação do valor recuperável de ativos não financeiros. Essa alteração elimina determinadas divulgações do valor recuperável de Unidades Geradoras de Caixa (UGC) que haviam sido incluídas no IAS 36 com a emissão do IFRS 13.
- Alteração ao **CPC 39/IAS 32** - "Instrumentos Financeiros: Apresentação", sobre compensação de ativos e passivos financeiros. Esta alteração esclarece que o direito de compensação não deve ser contingente em um evento futuro. Ele também deve ser legalmente aplicável para todas as contrapartes no curso normal do negócio, bem como no caso de inadimplência, insolvência ou falência. A alteração também considera os mecanismos de liquidação.
- Revisão Pronunciamento Técnico nº 07 - "Método de Equivalência Patrimonial em Demonstrações Separadas", altera a redação do **CPC 35** - "Demonstrações Separadas" para incorporar as modificações efetuadas pelo IASB no IAS 27 - Separate Financial Statements, que passa a permitir a adoção do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, alinhando, dessa forma, as práticas contábeis brasileiras às normas internacionais de contabilidade. Especialmente para fins de IFRS, as modificações do IAS 27 foram adotadas antecipadamente.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgados pela Companhia.

b. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas:

- **IFRS 9** - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros: o projeto de revisão dos normativos sobre instrumentos financeiros é composto por três fases:

Fase 1: Classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros: com relação à classificação e mensuração nos termos da IFRS 9, todos os ativos financeiros reconhecidos, que atualmente estejam incluídos no escopo da IAS 39, serão posteriormente mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo.

Fase 2: Metodologia de redução ao valor recuperável: o modelo de redução ao valor recuperável da IFRS 9 reflete as perdas de crédito esperadas, em vez de perdas de crédito incorridas, nos termos da IAS 39. De acordo com a abordagem de redução ao valor recuperável na IFRS 9, não é mais necessário que um evento de crédito tenha ocorrido antes do reconhecimento das perdas de crédito. Em vez disso, uma entidade sempre contabiliza perdas de crédito esperadas e as variações nessas perdas de crédito esperadas. O valor das perdas de crédito esperadas deve ser atualizado em cada data das demonstrações financeiras para refletir as mudanças no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Fase 3: Contabilização de hedge: as exigências de contabilização de hedge trazidas pela IFRS 9 mantêm os três tipos de mecanismo de contabilização de hedge da IAS 39. Por outro lado, o novo normativo trouxe maior flexibilidade no que tange os tipos de transações elegíveis à contabilização de hedge, mais especificamente a ampliação dos tipos de instrumentos que se qualificam como instrumentos de hedge e os tipos de componentes de risco de itens não financeiros elegíveis à contabilização de hedge. Adicionalmente, o teste de efetividade foi renovado e substituído pelo princípio de "relacionamento econômico". A avaliação retroativa da efetividade do hedge não é mais necessária. Foram introduzidas exigências adicionais de divulgação relacionadas às atividades de gestão de riscos de uma entidade.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

Aplicável para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC):

- **IFRS 15** – Receita de contrato com clientes: em 28 de maio de 2014, o IASB e o Financial Accounting Standards Board (FASB) emitiram novos requisitos para o reconhecimento de receita em ambos IFRS e U.S. GAAP, respectivamente. O IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, exige de uma entidade o reconhecimento do montante da receita refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando esta for adotada. A aplicação é necessária para exercícios anuais iniciados em ou após 01 de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida para fins de IFRS e não permitida localmente antes da harmonização e aprovação do CPC e CVM.

A Companhia está avaliando os efeitos do IFRS 15 e do IFRS 9 nas suas Demonstrações financeiras e ainda não concluiu suas análises até o presente momento, não podendo estimar o impacto da adoção da presente norma.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia

3 Consolidação de controladas

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir.

As Demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

O resultado do período e cada componente dos outros resultados abrangentes, reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, são atribuídos aos proprietários da controladora e à participação dos não controladores.

i. Participação de acionistas não-controladores

Para cada combinação de negócios, o Grupo mensura qualquer participação de não-controladores na data de aquisição, utilizando um dos seguintes critérios:

Pelo valor justo ou pela participação proporcional dos ativos líquidos identificáveis da adquirida, que geralmente são pelo valor justo.

Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações com acionistas em sua capacidade de acionistas. Ajustes à participação de não-controladores são baseados em um montante proporcional dos ativos líquidos da subsidiária. Nenhum ajuste é feito no ágio por rentabilidade futura (goodwill) e nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado do exercício.

ii. Perda de controle

Quando da perda de controle, o Grupo desreconhece os ativos e passivos da subsidiária, qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa subsidiária. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. Subsequentemente, essa participação é contabilizada

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

através da utilização da equivalência patrimonial em associadas ou pelo custo ou valor justo em um ativo disponível para venda, dependendo do nível de influência retido.

iii. Transações eliminadas na consolidação

Saldo e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das Demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na investida. Perdas não realizadas são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

4 Caixa, equivalentes de caixa e Aplicações financeiras**a. Caixa e equivalentes de caixa**

Referem-se substancialmente a saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata, cujo vencimento é inferior a 90 dias sem que haja penalidade no resgate, relativas a certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e, estão remunerados, em média, a 99% do CDI:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Caixa e Bancos	7.364	10.537	369.317	149.029
Aplicações financeiras				
Aplicações financeiras de curtíssimo prazo	-	-	16.214	190.551
Fundos de investimento de renda fixa	3.252	16.719	85.283	201.064
Certificados de depósitos bancários (CDB)	249.121	485.100	547.422	735.097
Operações compromissadas	25.982	-	26.029	33.716
Subtotal	278.355	501.819	674.948	1.160.428
Total	285.719	512.356	1.044.265	1.309.457

b. Aplicações financeiras

A Companhia aplica em fundo de investimento classificado como “Aplicações financeiras”. As cotas do fundo são valorizadas a mercado e seus rendimentos apropriados no resultado na rubrica de “Receitas financeiras”. O saldo em 31 de dezembro de 2014 totalizou R\$ 47.683 (R\$ 43.891 em 2013).

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Incorporação e venda de imóveis	119.156	121.033	8.229.790	8.461.239
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(302)	(263)	(19.132)	(20.329)
(-) Ajuste a valor presente	(1.192)	(2.152)	(55.417)	(140.665)
Total	117.662	118.618	8.155.241	8.300.245
Parcela circulante	93.444	113.289	4.495.579	5.460.048
Parcela não circulante	24.218	5.329	3.659.662	2.840.197
Total	117.662	118.618	8.155.241	8.300.245

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

As contas a receber de venda de imóveis são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de juros de 12% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2014			2013		
	Em processo de Repasse	Em atraso	Total	Em processo de Repasse	Em atraso	Total
à vencer	3.389.608	-	3.389.608	4.465.637	-	4.465.637
vencidos	1.057.023	48.948	1.105.971	929.210	65.201	994.411
0 a 30 dias	514.062	23.805	537.867	476.339	7.273	483.612
31 a 60 dias	123.811	5.733	129.544	104.883	11.594	116.477
61 a 90 dias	154.768	7.167	161.935	137.893	7.708	145.601
91 a 120 dias	72.555	3.360	75.915	59.534	8.723	68.257
121 a 360 dias	61.464	2.846	64.310	51.399	6.424	57.823
Mais de 360 dias	130.363	6.037	136.400	99.162	23.479	122.641
Total	4.446.631	48.948	4.495.579	5.394.847	65.201	5.460.048

Os vencimentos dos valores em processo de repasse são referentes à data original que consta no contrato de compra e venda, sendo que a companhia somente altera a data de vencimento no momento da efetiva renegociação com os clientes.

Processo de repasse

Quando a Companhia entrega seus empreendimentos, a quase totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades, e a Companhia devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente.

Saldos das contas a receber de unidades concluídas e em construção

Os saldos consolidados das contas a receber de unidades concluídas, em 31 de dezembro de 2014, montam R\$ 4.421.496 (R\$ 2.699.137 em 2013), e para empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2014, montam R\$ 3.733.745 (R\$ 5.601.108 em 2013).

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

Os saldos de contas a receber de longo prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
2015	-	2.592	-	1.378.416
2016	17.123	624	3.278.019	331.989
2017	3.030	780	163.018	414.998
2018	1.101	366	59.210	194.549
2019	933	310	50.168	164.812
2020 em diante	2.031	657	109.247	355.433
Total	24.218	5.329	3.659.662	2.840.197

Ajuste a Valor Presente (AVP)

O Ajuste a Valor Presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2.10, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto média de 5,50% nas Demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2014 (5,75% no período findo em 31 de dezembro de 2013), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atual utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A Companhia constituiu como provisão para créditos de liquidação duvidosa o montante de R\$ 19.132 (R\$ 20.329 em 2013), aproximadamente 39% sobre o saldo em atraso de 31 de dezembro de 2014. Os saldos em atraso são referentes aos casos de pró-soluto; ou seja, unidades que foram repassadas aos clientes e que ainda possuem saldos a pagar com a Companhia.

Unidades inscritas no Regime especial de tributação (RET)

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2014 o total de 124 obras (91 em 31 de dezembro de 2013) inscritas no RET. Os saldos das contas a receber relacionados a estes empreendimentos montam em 31 de dezembro de 2014 R\$ 5.045.109 (em 31 de dezembro de 2013 R\$ 4.117.566), que representam 51% do total do saldo de contas a receber da Companhia em dezembro de 2014 e 34% em dezembro de 2013 respectivamente.

Unidades distratadas

O tratamento contábil da Companhia e suas controladas no distrato de unidades é o de reversão da receita e do custo acumulados anteriormente, registrados pelo andamento de obra do empreendimento quando da rescisão dos contratos.

A Companhia, durante o período findo em 31 de dezembro de 2014, registrou um volume líquido de 2.591 unidades distratadas; deste total, 82,63% ocorreu por desenquadramento de renda e 17,37% por razões variadas.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Imóveis em construção	3.707	5.153	870.950	1.424.700
Imóveis concluídos	5.392	1.848	698.732	461.966
Terrenos para futuras incorporações	40.391	50.561	2.577.528	2.680.520
Adiantamentos a fornecedores	1.367	45	11.608	28.044
Juros capitalizados	1.956	1.934	115.062	197.323
Mais valia sobre terrenos	-	-	18.241	64.635
Total	52.813	59.541	4.292.121	4.857.188
Parcela circulante	12.422	20.828	1.927.392	2.486.329
Parcela não circulante	40.391	38.713	2.364.729	2.370.859
Total	52.813	59.541	4.292.121	4.857.188

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica “Imóveis em construção”, dentro da rubrica “Estoque de imóveis a comercializar”, quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, no momento em que o empreendimento é lançado.

O saldo do ágio correspondente à valorização de terrenos e dos encargos capitalizados, na controladora, ficam registrados em “Investimentos” e em “Estoque de imóveis a comercializar” no consolidado, em conformidade com a OCPC 01.

Terrenos para futuras incorporações

A Companhia reclassifica parte de seus estoques para a parcela não circulante de acordo com a programação de lançamentos dos anos subsequentes para a rubrica “Terrenos para futuras incorporações”.

A Companhia acumula gastos com imóveis na cidade de Salvador, classificado na rubrica de “Terrenos para futuras incorporações”, que serão alocados, principalmente, a empreendimentos considerados no projeto denominado, pela Companhia, como “Mintaka”. O registro da permuta física referente aos futuros projetos “Mintaka” serão registradas em estoque e adiantamento de clientes quando da definição dos correspondentes projetos.

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 “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento.

Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 7. A movimentação, em 31 de dezembro de 2014, pode ser assim demonstrada:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Saldo Inicial	1.934	2.381	197.322	232.026
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos	2.645	5.746	184.135	292.803
Debêntures	-	-	24.217	45.869
Total de encargos financeiros capitalizados no período	2.645	5.746	208.352	338.672
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis	(2.623)	(6.193)	(289.904)	(373.376)
Total	1.956	1.934	115.770	197.322

7 Investimentos**a. Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2014 e 2013**

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas.

As sociedades controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

A Companhia possui acordos de acionistas relativos às controladas com participação inferior a 100%. Em relação às deliberações da Administração dessas controladas, a Companhia tem assento no Conselho de Administração e/ou na Diretoria destas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

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 Explicativa nº 2, quando aplicável. O resumo das principais Demonstrações financeiras das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 7c.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Nome da empresa	Controladora								
	% de participação direta	% de participação indireta	Saldo em 2013	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Ganho/Perda de capital	Demais ¹	Equivalência	Saldo em 2014
Investimentos em controladas									
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A	99,99%	0,01%	1.713.116	23.677	-	-	-	(51.141)	1.685.652
Amazon Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	13.043	186	(1)	-	-	-	13.228
Fator Aquarius Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	20.254	289	-	-	-	-	20.543
Atp Adelaide Participacoes Ltda	99,99%	0,01%	66.350	921	-	-	-	(1.712)	65.559
Bento Lisboa Participações S. A.	40,00%	60,00%	11.914	185	-	-	-	1.089	13.188
Chl Desenvolvimento Imobiliário S/A	72,79%	27,21%	650.770	9.801	-	-	-	37.239	697.810
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	15.401	216	-	-	-	(221)	15.396
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	11.666	164	(1)	-	-	(142)	11.687
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	87,35%	0,00%	18.964	322	-	-	-	3.623	22.909
Ecolife Campestre Empreend. Imobiliários S.A.	81,71%	0,00%	8.423	81	(4.086)	-	-	1.373	5.791
Ecolife Recreio Empreendimento Imobiliários S.A.	79,12%	0,00%	7.115	28	(4.889)	-	-	2.864	5.118
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	211.225	62.125	-	(17.499)	-	(18.598)	237.253
Goldfarb Incorporações E Construções S.A	99,99%	0,01%	1.451.437	20.577	(56.471)	-	-	52.369	1.467.912
Ln 29 Incorporação e Empreendimento Ltda	64,00%	0,00%	11.626	154	-	-	-	(814)	10.966
Ln 8 Incorp e Empreend Ltda	99,99%	0,01%	17.634	3.686	-	-	-	6.384	27.704
Pdg São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	261.052	4.680	(1)	-	-	67.425	333.156
Pdg Araxa Income S.A.	99,99%	0,01%	31.436	484	-	-	-	2.551	34.471
Pdg Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	19.458	51.140	-	-	-	(3.076)	67.522
Pdg Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	370.976	9.269	(1.203)	(6.407)	-	12.593	385.228
Pdg Ln 28 Incorporação e Empreendimento Ltda	99,99%	0,01%	15.132	253	-	-	-	2.615	18.000
Pdg Ln 31 Incorporação e Empreendimentos Ltda	99,99%	0,01%	13.983	156	-	-	-	(3.032)	11.107
Pdg Ln Incorporacoes e Construcoes S.A	99,99%	0,01%	71.454	1.019	-	-	-	(15)	72.458
Pdg Nova Lima Incorporação S.A.	80,00%	0,00%	22.114	923	(7.537)	-	-	(5.372)	10.128
Pdg-Ln7 Incorporação e Empreendimentos S.A.	99,99%	0,01%	49.209	2.665	-	-	-	(3.455)	48.419
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	82.462	18.066	(30.151)	-	-	16.431	86.808
PDG Vendas Corretora Imobiliária Ltda.	99,99%	0,01%	-	26.691	-	-	-	-	26.691
REP Desenvolvimento Imobiliário S.A	58,10%	0,00%	174.045	12.368	-	-	-	11.202	197.615
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00%	0,00%	6.734	93	(1)	-	-	(233)	6.593
Fator Sky Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	14.183	202	-	-	-	-	14.385
Zmf 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	21.627	399	(925)	-	-	7.309	28.410
Pdg Bh Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	-	5.638	-	-	-	9.683	15.321
PDG 64 Empreendimentos e Participações S.A	67,00%	0,00%	-	220.501	-	-	-	21.524	242.025
Demais ²			119.963	23.300	(90.793)	(886)	164.302	(161.936)	53.950
			5.502.766	500.259	(196.059)	(24.792)	164.302	6.527	5.953.003
Investimentos em coligadas									
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza	20,00%	0,00%	7.920	3.094	(3.285)	-	-	1.243	8.972
T GLT S.A	27,18%	0,00%	29.637	-	(7.736)	-	-	277	22.178
Demais ²			37.652	6.870	(18.811)	(2.560)	3.533	(6.334)	20.350
			75.209	9.964	(29.832)	(2.560)	3.533	(4.814)	51.500
Subtotal - participações societárias			5.577.975	510.223	(225.891)	(27.352)	167.835	1.713	6.004.503
Demais									
Intangível			395.466	-	-	-	-	-	395.466
Juros capitalizados			29.965	11.474	(28.299)	-	-	-	13.140
Mais valia de terreno			64.635	-	(4.992)	-	-	-	59.643
Subtotal - demais investimentos			490.066	11.474	(33.291)	-	-	-	468.249
Total dos investimentos			6.068.041	521.697	(259.182)	(27.352)	167.835	1.713	6.472.752

¹ Provisão para perdas em investimentos reclassificadas para o passivo não circulante na rubrica de "Outros passivos".

² Investimentos individualmente com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2014.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014**b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas do Grupo em 31 de dezembro de 2014 e 2013.**

Nome da empresa	Consolidado em 31/12/2014							Saldo consolidado		
	% de Participação Direta	% de Ativo		Patrimônio Líquido		Resultado de Equivalência		Investimentos em 2014	Investimentos em 2013	Resultado de Equivalência em 2013
		Passivo	Resultado	Demais ³	Resultado	Equivalência				
Api Spe 08 - Planejamento e Desenvolv. Imob. Ltda.	50,00%	108.360	46.464	61.896	-	-	-	30.948	30.948	-
Chl Lxxviii Incorporações Ltda Imobiliários S.A	50,00%	98.050	69.603	28.447	(2.022)	(1.011)	-	14.224	15.235	8.597
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	25,00%	112.201	79.619	32.582	(3.272)	(818)	-	8.146	14.404	4.455
Gliese Incorporadora Ltda	42,46%	146.641	99.695	46.946	1.072	455	-	19.933	19.478	1.881
Iepe - Investimentos Imobiliários Ltda	30,00%	25.818	7.080	18.738	(14.446)	(4.334)	-	5.621	9.886	3.960
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda	30,00%	27.898	6.032	21.866	(492)	(148)	-	6.560	6.309	(385)
Jetirana Empreendimentos S.A.	50,00%	141.102	96.084	45.018	23.074	11.537	-	22.509	17.321	3.530
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários	50,00%	22.128	10.848	11.280	10.336	5.168	-	5.640	-	-
Londres Empreendimentos S.A.	25,00%	151.719	102.984	48.735	(8.751)	(2.188)	-	12.184	21.142	9.032
Malmequer Empreendimentos S.A.	42,50%	118.559	113.293	5.266	(109)	(46)	-	2.238	19.446	867
Murcia Empreendimentos Imobiliários	30,00%	27.000	8.345	18.655	-	-	-	5.597	5.597	-
Paiol Velho Ltda.	39,00%	26.712	9	26.703	-	-	-	10.414	10.414	1
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza	20,00%	93.577	48.695	44.882	6.217	1.243	-	8.976	7.919	(5.436)
Schahin Borges De Figueiredo Incorporadora Ltda	30,00%	27.732	76	27.656	(66)	(20)	-	8.297	8.007	-
Shopping Burity Mogi Emp. Imob. SPE Ltda.	50,00%	122.697	53.517	69.180	25.244	12.622	-	34.590	17.189	1.080
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	50,00%	86.849	58.436	28.413	15.707	7.854	-	14.207	6.353	-
Spe Reserva I Empreendimento Imobiliário S/A	50,00%	234.908	195.325	39.583	37.327	18.664	-	19.792	10.060	9.854
TGLT	27,18%	930.773	849.174	81.599	1.021	278	-	22.179	29.637	(4.014)
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda	25,00%	1.227.265	759.604	467.661	211.860	52.965	-	116.915	68.273	41.631
Demais investidas ^{1,2}		552.583	416.670	135.913	(6.897)	(5.183)	14.991	87.707	110.035	5.431
Total		4.282.572	3.021.553	1.261.019	295.803	97.038	14.991	456.677	427.653	80.484

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2014

² Posição de investimentos somados da realocação do intangível e ágio

³ Provisão para perdas em investimentos reclassificadas para o passivo não circulante na rubrica de "Outros passivos".

c. Informações financeiras das controladas do Grupo em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Nome da empresa	Consolidado em 31/12/2014							Saldo Consolidado			
	% Total da companhia	% de Minoritários	% de Ativo		Patrimônio Líquido		Resultado de Não Controladores		Participação de não Controladores	Patrimônio Líquido em 31/12/2013	Resultado em 31/12/2013
			Passivo	Resultado	Resultado	Controladores					
Araxá Participações e Empreend. Imob. S.A	42,00%	58,00%	171.994	93.479	78.515	16.505	9.573	45.539	35.965	19.640	
Chl Lxxviii Incorporações Imobiliários S.A	70,00%	30,00%	53.328	23.332	29.996	12	4	8.999	8.995	(48)	
Spe Chl Xciii Incorporações Imobiliários S.A	70,00%	30,00%	252.625	222.351	30.274	(823)	(247)	9.082	11.882	9.340	
Geraldo Martins Empreendimentos Imob. S.A	50,00%	50,00%	87.242	45.947	41.295	11.746	5.873	20.648	14.775	8.358	
Pdg Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	44.000	18.769	25.231	8.698	4.349	12.616	8.267	2.545	
Pdg SP 5 Incorporações Spe Ltda	50,00%	50,00%	36.798	12.239	24.559	12.558	6.279	12.280	11.064	3.329	
Lbc Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	50,00%	50,00%	28.887	11.175	17.712	3.267	1.634	8.856	7.222	2.021	
Peonia Empreendimentos Imobiliários	66,30%	33,70%	78.672	31.070	47.602	(89)	(30)	16.042	16.093	528	
Colina De Piata Incorporadora Ltda	87,50%	12,50%	165.643	83.605	82.038	1.809	226	10.255	8.173	464	
Esperanca Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	45.909	26.672	19.237	(15.239)	(4.572)	5.771	8.687	(1.476)	
Torre De Ferrara Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	20.628	554	20.074	(3.581)	(1.074)	6.022	5.389	128	
Torre De Rhodes Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	20.344	1.511	18.833	(6.997)	(2.099)	5.650	6.541	(1.166)	
Aquarelle Incorporadora Ltda	60,00%	40,00%	16.904	3.912	12.992	(4.130)	(1.652)	5.197	2.782	8.175	
Chl Cxx Incorporações S.A	55,00%	45,00%	54.895	40.638	14.257	6.083	2.737	6.416	2.379	213	
Jardim Das Vertentes Incorp Spe Ltda	87,50%	12,50%	124.209	78.300	45.909	12.781	1.598	5.739	4.141	538	
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	357.237	303.189	54.048	(23.305)	(3.263)	7.567	10.829	3.088	
Bni Artico Desenvolvimento Imobiliário Ltda	50,38%	49,62%	23.676	8.912	14.764	(1.126)	(559)	7.326	7.885	581	
Agin Anapolis Empreendimento Imobiliário	50,00%	50,00%	75.081	6.681	68.400	(93)	(47)	34.200	34.246	(366)	
Api Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	85.846	56.367	29.479	4.875	975	5.896	4.921	697	
Shimpako Incorporadora Ltda.	66,67%	33,33%	46.392	2.955	43.437	1	-	14.478	14.477	(1)	
Astroemia Incorporadora Ltda.	80,00%	20,00%	39.962	11.723	28.239	322	64	5.648	5.583	36	
Gerbera Incorporadora Ltda.	71,67%	28,33%	65.365	7.708	57.657	24.189	6.853	16.334	9.482	380	
Acanto Incorporadora Ltda.	66,67%	33,33%	29.987	1.077	28.910	-	-	9.636	9.636	(37)	
Garibaldi Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	19.571	1.270	18.301	-	-	5.490	4.591	(18)	
Dubhe Incorporadora S/A	55,00%	45,00%	39.645	5.223	34.422	-	-	15.490	12.451	750	
Gundel Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	131.895	83.089	48.806	10.233	3.070	14.642	15.919	(7.334)	
Orion Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	90.749	37.927	52.822	7.974	2.392	15.847	11.868	(2.001)	
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	133.851	7.984	125.867	24.164	7.732	40.277	16.244	45.085	
Ln 29 Incorporação e Empreendimento Ltda	64,00%	36,00%	39.263	22.370	16.893	(1.272)	(458)	6.081	3.460	6.159	
REP Desenvolvimento Imobiliário S.A	58,10%	41,90%	783.403	345.125	438.278	39.555	16.574	183.638	112.417	22.655	
Vitality Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	20,00%	43.170	3.428	39.742	(568)	(114)	7.948	-	167	
Demais investimentos ¹			3.082.067	2.261.457	820.610	(35.194)	(1.989)	309.917	200.060	(4.700)	
Total			6.289.238	3.860.039	2.429.199	92.355	53.829	879.527	626.424	117.730	

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2014

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

d. Investimentos em ações

Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia, através de sua controlada Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., mantém fundo de investimento exclusivo (FIP PDG), cujos principais ativos são participações societárias em controladas da Companhia. As cotas do fundo são valorizadas conforme cotação patrimonial e seus rendimentos, apropriados no resultado da controlada, são eliminados quando da elaboração das informações consolidadas da Companhia.

8 Propriedades para investimentos

	Empreendimentos em operação	Empreendimentos em fase de desenvolvimento ¹	Total
Saldos em 2012	236.222	485	236.707
Aquisições e benfeitorias (i)	52.684	67.114	119.798
Alienação (ii)	(21.746)	-	(21.746)
Ajuste a valor justo (iii)	118.469	10.047	128.516
Reclassificações	(485)	(216)	(701)
Saldos em 2013	385.144	77.430	462.574
Aquisições e benfeitorias (iv)	330	80.484	80.814
Alienação (v)	(15.769)	-	(15.769)
Ajuste a valor justo (iii)	15.665	25.856	41.521
Transferências (vi)	140.752	(140.752)	-
Reclassificações (vii)	(6.070)	(7.459)	(13.529)
Saldos em 2014	520.052	35.559	555.611

¹ Empreendimentos em fase de construção ou revitalização; não operantes.

(i) Aquisições referem-se basicamente a aumento de participação no Shopping Botucatu e REP KRC

(ii) Alienação refere-se à venda de participação do CCS Panamby

(iii) Reconhecido no resultado do exercício na rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas"

(iv) Gastos com a construção do Shopping Botucatu e revitalização dos Shoppings Valinhos, Hortolândia e Bay Market (Mais Shopping)

(v) Alienação refere-se à venda do Shopping Largo XIII

(vi) Referem-se a transferência do saldo de obras em andamento para Edificações devido a inauguração do Shopping Botucatu.

(vii) Créditos tributários (PIS e COFINS) sobre benfeitorias realizadas nos imóveis.

a. Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos

A controlada REP – Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas adotam o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio e por entender que é a melhor informação para análise de mercado.

Hierarquia do valor justo

O valor justo das propriedades para investimento é determinada com base em fluxo de caixa descontado, elaborado internamente, e laudo de avaliação patrimonial obtido junto a avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência recente na localização e na categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento do Grupo anualmente e os estudos internos são realizados a cada indício de alteração das premissas utilizadas para cálculo do valor justo das propriedades.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

A mensuração do valor justo de propriedade para investimento foi classificada como valor justo Nível 2 (Método comparativo diretos de dados de mercado) e 3, com base nos dados (inputs) para a técnica de avaliação utilizada.

Técnicas de avaliação e dados observáveis e não observáveis - Valor justo nível 2 e 3

O quadro a seguir demonstra o método de avaliação utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como os dados (inputs) observáveis ou não observáveis significativos utilizados:

Hierarquia do valor justo – Nível	Técnica de avaliação	Dados inputs significativos	Relacionamento entre dados (inputs) significativos observáveis e não observáveis	Valor das propriedades em 2014
Nível 2	<p>Laudo de avaliação patrimonial: O valor de mercado aplicável a uma propriedade é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, propriedades semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nenhum dado significativo foi considerado na avaliação; 	<p>O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se:</p> <ul style="list-style-type: none"> o aumento ou diminuição do volume de transações na região aonde a propriedade está localizada; aumento ou diminuição do limite de área de construção; eventos extraordinários ocorressem que aumente ou diminua o valor do metro quadrado na região; 	R\$ 48.200
Nível 3	<p>Fluxos de caixa descontados: O modelo de avaliação considera o valor presente dos fluxos de caixa líquidos a serem gerados a partir da propriedade para investimento, levando em consideração a taxa de crescimento do preço do arrendamento, custos de construção a incorrer (empreendimentos em construção), custos de manutenção do empreendimento e taxa de ocupação. Os fluxos de caixa líquidos esperados são descontados a taxas de desconto ajustadas ao risco. Entre outros fatores, a estimativa taxa de desconto para empreendimentos em construção, considera o risco de construção. Modelo de fluxo de caixa descontado “Taxa Real”.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Crescimento dos preços dos arrendamentos no mercado esperado (2% a 15%); Prazo de manutenção do empreendimento (média de 10 anos) Custo de manutenção do empreendimento – média de 3% das receitas operacionais líquidas (NOI); Taxas de desconto ajustadas ao risco (intervalo de 8,9% a 14%). 	<p>O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se:</p> <ul style="list-style-type: none"> o crescimento esperado dos preços dos arrendamentos no mercado forem superiores (inferiores); a taxa de ocupação for maior (menor); os períodos sem recebimento do arrendamento for mais curtos (menos), ou a taxa de desconto ajustada ao risco for menor (maior). 	R\$ 507.411

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

9 Imobilizado

O ativo imobilizado é segregado em classes bem definidas. Estão relacionados às atividades operacionais. Há controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens. A depreciação anual é calculada de forma linear, ao longo da vida útil dos ativos, a taxas que consideram a vida útil estimada dos bens, como segue:

Controladora				
Custo:	Móveis e utensílios	Computadores	Estande de vendas (i)	Total
Saldo em 2012	379	3.848	11.109	15.336
. Adições	-	-	648	648
Saldo em 2013	379	3.848	11.757	15.984
. Baixas	-	(17)	(11.757)	(11.774)
Saldo em 2014	379	3.831	-	4.210
Controladora				
Depreciação:	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Estande de vendas (i)	Total
Saldo em 2012	(198)	(420)	(9.447)	(10.065)
. Depreciações	(38)	(1.961)	(2.310)	(4.309)
Saldo em 2013	(236)	(2.381)	(11.757)	(14.374)
. Depreciações	(37)	(1.060)	-	(1.097)
. Baixas	-	-	11.757	11.757
Saldo em 2014	(273)	(3.441)	-	(3.714)
Saldo residual em 2014	106	390	-	496
Saldo residual em 2013	143	1.467	-	1.610
Saldo residual em 2012	181	3.428	1.662	5.271

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

Consolidado							
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros (ii)	Estande de vendas (i)	Demais imobilizações	Total
Saldo em 2012	37.749	16.352	25.357	16.366	362.151	103.129	561.104
. Adições	-	325	488	551	18.761	-	20.125
. Baixas	(13)	-	-	-	(3.216)	-	(3.229)
. Transferências	-	-	-	-	-	(82.700)	(82.700)
Saldo em 2013	37.736	16.677	25.845	16.917	377.696	20.429	495.300
. Adições	-	814	412	7.552	18.296	-	27.074
. Baixas	(5.789)	-	(19)	-	(386.355)	(15.351)	(407.514)
Saldo em 2014	31.947	17.491	26.238	24.469	9.637	5.078	114.860

Consolidado							
Depreciação:	10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros (ii)	Estande de vendas (i)	Demais imobilizações	Total
Saldo em 2012	(8.667)	(7.260)	(12.172)	(7.011)	(306.046)	(5.540)	(346.696)
. Depreciações	(4.023)	(1.949)	(6.143)	(1.792)	(70.337)	(1.438)	(85.682)
. Baixas	-	-	-	-	2.821	2.134	4.955
Saldo em 2013	(12.690)	(9.209)	(18.315)	(8.803)	(373.562)	(4.844)	(427.423)
. Depreciações	(3.331)	(1.632)	(3.811)	(1.523)	(17.075)	(529)	(27.901)
. Baixas	2.096	-	10	-	385.289	3.381	390.776
Saldo em 2014	(13.925)	(10.841)	(22.116)	(10.326)	(5.348)	(1.992)	(64.548)

Saldo residual em 2014	18.022	6.650	4.122	14.143	4.289	3.086	50.312
Saldo residual em 2013	25.046	7.468	7.530	8.114	4.134	15.585	67.877
Saldo residual em 2012	29.082	9.092	13.185	9.355	56.105	97.589	214.408

- (i) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo médio de 18 meses utilizados durante o período de comercialização dos empreendimentos, e apropriada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”.
 A baixa é realizada em consequência da desmobilização do stand.
- (ii) A amortização é realizada ao longo do contrato de locação do imóvel.

Teste de recuperabilidade do Imobilizado

O Grupo revisa periodicamente a existência de indícios de recuperabilidade dos Imobilizados. Nos casos em que são identificados imobilizados que não serão recuperáveis, o Grupo analisa e constitui provisões para redução ao valor recuperável. Para o período findo em 31 de dezembro de 2014, o Grupo não identificou indícios, ou necessidades de constituição de provisão para redução ao valor recuperável dos imobilizados.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

10 Intangível

Segue a composição dos ativos intangíveis em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Composição dos ágios por empresa				
Agre Empreendimentos Imobiliarios S.A.	275.900	275.900	359.922	354.264
Agre Urbanismo S.A.	3.403	3.403	3.403	3.403
PDG São Paulo Incorporações S.A.	-	-	3.548	4.723
Aztronic Engenharia de Softwares Ltda. (i)	4.362	4.362	4.362	4.362
CHL Desenvolvimento Imobiliários S.A.	59.443	59.443	60.009	60.441
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	38.377	38.377	40.806	41.761
LN 8 Incorporacao e Empreendimentos Ltda.	2.944	2.944	2.944	2.944
PDG Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	35.767	35.767
PDG LN Incorporações e Construções S.A.	3.438	3.438	3.438	3.438
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	-	17.615
TGLT S.A. (i)	5.013	5.013	5.013	5.013
Fator Ícone Empreendimento Imobiliários. (i)	2.586	2.586	2.586	2.586
Total	395.466	395.466	521.798	536.317
Software e outros intangíveis	28.037	27.431	73.229	72.918
Subtotal	423.503	422.897	595.027	609.235
Realocação para Investimentos (Nota 7) (i)	(395.466)	(395.466)	(36.541)	(11.961)
Saldo final	28.037	27.431	558.486	597.274

(i) Nas Demonstrações financeiras da “Controladora” e “Consolidado” esses Intangíveis estão sendo apresentados inclusos nas rubricas de Investimentos, pois são intangíveis de empresas coligadas (Nota Explicativa nº 7)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

a. Movimentação dos intangíveis

As movimentações dos ativos intangíveis nos períodos findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado			
	Direito de uso de software	Marcas e patentes	Direito de uso de software	Sub-total	Mais valia nos Investimentos	Total
Custo:						
Saldo em 2012	37.371	88	68.556	68.644	651.417	720.061
. Adições	-	-	-	-	5.600	5.600
. Transferências	-	-	41.885	41.885	(41.885)	-
Saldo em 2013	37.371	88	110.441	110.529	615.132	725.661
. Adições	4.835	-	18.780	18.780	-	18.780
Saldo em 2014	42.206	88	129.221	129.309	615.132	744.441
Amortizações:						
Saldo em 2012	(5.893)	-	(37.611)	(37.611)	(57.509)	(95.120)
. Amortizações	(4.047)	-	-	-	(33.267)	(33.267)
Saldo em 2013	(9.940)	-	(37.611)	(37.611)	(90.776)	(128.387)
. Amortizações	(4.229)	-	(18.469)	(18.469)	(39.099)	(57.568)
Saldo em 2014	(14.169)	-	(56.080)	(56.080)	(129.875)	(185.955)
Saldo residual em 2014	28.037	88	73.141	73.229	485.257	558.486
Saldo residual em 2013	27.431	88	72.830	72.918	524.356	597.274
Saldo residual em 2012	31.478	88	30.945	31.033	593.908	624.941

b. Teste da redução ao valor recuperável (Impairment)

As principais premissas utilizadas para estimar o valor recuperável estão definidas a seguir. Os valores atribuídos às principais premissas representam a avaliação de tendências futuras da administração em setores relevantes e foram baseadas em dados históricos de fontes internas e externas.

A mensuração do valor justo foi classificada como valor justo Nível 3 com base nos dados da técnica de avaliação utilizados.

O teste de *impairment* foi elaborado sobre premissas utilizadas para projeção e acompanhamento de fluxo de caixa projetado da empresa adicionado a um modelo de perpetuidades e foi dividido em três grandes itens: (i) receitas provenientes de vendas de imóveis; (ii) custos com incorporação e construção de imóveis e despesas administrativas e com vendas; e (iii) endividamento líquido (dívida total menos caixa e disponibilidades).

A receita projetada foi dividida em dois grandes itens: (i) receita contratada de imóveis vendidos e (ii) receita proveniente de imóveis em estoque a comercializar. As receitas originadas de estoques a comercializar são baseadas pelo histórico de curvas de vendas (base estatística) e pela tabela de vendas atualizada de cada empreendimento. O recebimento proveniente de receita direta é baseado nos vencimentos contratuais das parcelas, provisionando percentuais estatísticos de inadimplentes e sua recuperação.

O recebimento proveniente de fluxos destinados ao repasse de mutuários no SFH é calculado sobre premissas de entrega de obra e contratação de financiamento para apoio à produção. O endividamento líquido foi projetado conforme as linhas do passivo referentes aos débitos com terceiros não previstos no fluxo de caixa projetado, deduzindo as disponibilidades no ativo.

Os custos com incorporação, terrenos e construção de imóveis são baseados nos previstos dos projetos em

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

andamentos e conforme a previsão de novos lançamentos. As despesas administrativas e com vendas se baseiam no orçamento previsto da Companhia, conforme tamanho da operação.

Intangíveis de Software

Os ativos classificados como “Software e outros intangíveis” correspondem à aquisição e aos custos de implementação do software operacional da Companhia, cujo início de amortização deu-se em janeiro de 2011. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2014, foram amortizados R\$ 18.469 contabilizados no resultado da Companhia (R\$ 4.047 em 2013). O prazo de amortização do software foi avaliado em oito anos.

11 Transações e saldos com partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital

Os montantes classificados no ativo não circulante, como Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC), são referentes a aportes destinados a viabilizar a fase inicial dos empreendimentos. Esses aportes não estão sujeitos a qualquer indexador ou taxa de juros, e serão objeto de deliberação por parte dos acionistas quanto à sua capitalização.

b. Operações de debêntures

Os saldos de debêntures, classificados no ativo não circulante da Controladora, estão relacionados a debêntures não conversíveis emitidas por investidas e são remunerados a taxas que podem variar de IGP-M mais juros de 12% a.a., IGP-M mais juros de 14% a.a. e CDI mais juros de 3% a.a.

c. Remuneração da administração

O limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o ano de 2014 foi fixado em até R\$ 28.000, conforme AGE de 25 de abril de 2014 (R\$ 39.292 para o exercício de 2013), sendo o montante de até R\$ 18.000 para os valores de remuneração paga em dinheiro (fixa, variável e benefícios) e o montante de até R\$ 10.000 para os valores a serem contabilizados como despesas relacionadas à remuneração baseada em ações.

O montante registrado a título de remuneração, participação nos lucros, dividendos e/ou benefícios em geral, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013, excluída remuneração baseada em ações, é assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Conselho de Administração				
Remuneração-base	751	1.263	751	1.263
Conselho Fiscal				
Remuneração-base	288	241	288	241
Diretoria				
Remuneração-base	5.435	3.339	7.387	6.750
Subtotal	6.474	4.843	8.426	8.254
Participação nos resultados	9.883	12.290	9.883	12.290
Total	16.357	17.133	18.309	20.544

A remuneração variável da Administração é composta por participação nos resultados e estes são usualmente provisionados durante o exercício social, baseado na estimativa de pagamento.

A Companhia, com base no item 8 do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 01/2013, emitido em 8 de fevereiro de 2013, apresenta as seguintes referências sobre a divulgação das transações das partes relacionadas:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

- (i) Não possui benefícios de curto prazo a empregados e administradores;
- (ii) Não possui benefícios pós-emprego;
- (iii) Não possui outros benefícios de longo prazo;
- (iv) Não possui benefícios de rescisão de contrato de trabalho; e
- (v) Remuneração baseada em ações (Plano de Opção de Compra de Ações - Divulgado na Nota Explicativa nº 23).

d. Avais e garantias

A Companhia totaliza R\$ 4.620.524 de avais e garantias em 31 de dezembro de 2014 (R\$ 6.949.630 em 2013). Os montantes são provenientes de avais e fianças prestadas nas operações de crédito imobiliário realizadas pelas sociedades investidas da Companhia, tendo por base os saldos a pagar e futuras liberações contratadas até esta data, e na proporção da participação que a Companhia possui no capital social de tais sociedades.

As sociedades encontram-se adimplentes com todas as condições contratuais das referidas operações de crédito imobiliário.

e. Saldos com partes relacionadas:

Os saldos e as transações com partes relacionadas estão demonstrados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Ativo				
Debêntures – Ativo Não Circulante	31.167	28.562	26.634	24.030
Mútuo Pessoas Ligadas – Ativo Circulante e Não Circulante	66.112	122.053	67.229	54.410
AFAC – Ativo Não Circulante	1.284.207	1.085.445	-	-
Passivo				
Debêntures conversíveis - 8ª emissão (Nota nº 14b)	3.978	3.978	3.978	3.978

Os direitos com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e não têm incidência de encargos. As operações de mútuo e de saldos a receber de controladas e parceiros foram efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção.

f. Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços

As operações e negócios com partes relacionadas são 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 15 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

As principais informações sobre as operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas, é assim apresentada:

Parte relacionada				Gastos Incorridos em			
Relação com Companhia	Fornecedor	Objeto do contrato	Vigência	Montante envolvido	Obs:	2014	2013
					limite máximo de cobertura por obra-seguro: R\$120.000		
Vinci Partners	Austral Seguradora	Seguro de obra e Seguro garantia	jun/13 à nov/19	2.516		1.106	1.072
Vinci Partners	Cecrisa R. Cerâmicos S.A	Material: cerâmica	jun/13 à dez/14	10.669	-	3.852	6.817
Vinci Partners	Unidas Locadora de Veículos Ltda	Locação: veículo	set/13 à dez/14	28	-	10	18
Conselheiro	Instituto de Desenvolvimento Gerencial S.A.	Consultoria	jun/14	211	valor total contratado	72	-
Conselheiro	União Consultoria V. e A. de P. de Gestão S/S	Consultoria	jun/14	949	R\$ 2.109.546	347	-
Conselheiro	União Consultoria E. de Projetos de Gestão	Consultoria	jun/14	949		310	-
Conselheiro	Instituto de Desenvolvimento Gerencial S.A.	Consultoria	jun/14	18	valor total contratado	18	-
Conselheiro	INDG Tecnologia e Serviços Ltda	Consultoria	jun/14	5	R\$ 23.254	5	-
				Total:		5.720	7.907

12 Empréstimos e financiamentos

A Companhia reduz a exposição de caixa de cada empreendimento através do uso de recursos de terceiros no financiamento/apoio à construção, firmados nas condições do Sistema Financeiro Habitacional e de linhas de capital de giro oferecidas por instituições financeiras de primeira linha.

A Companhia contratou, em abril de 2014, junto ao Banco do Brasil S.A, um empréstimo de R\$ 320.000, com 3 anos de prazo de pagamento e 18 meses de carência, e com data prevista para 1º vencimento em 05 de outubro de 2015 e vencimento final em 05 de abril de 2017.

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 31 de dezembro de 2014 e 2013, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	2014	2013		
SFH	34.259	41.692	TR + 9,0% até 12,0%	Hipoteca/ recebíveis/ fiança
Finep/Finame	116.221	139.050	5,25% até 8,25%	Aval PDG
Capital de Giro e SFI	318.124	-	CDI + 3,35%	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval,
			4,50% até 8,70%	Nota promissória, Hipoteca, Direitos
Total	468.604	180.742		
Parcela circulante	125.908	41.355		
Parcela não circulante	342.696	139.387		
Total	468.604	180.742		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	2014	2013		
SFH	2.975.374	3.759.454	TR + 8,3% até 12,3%	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval
			TJLP + 1%	Hipoteca e fiança
Capital de Giro e SFI	477.400	5.521	CDI + 3,35%	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval,
			4,50% até 8,70%	Nota promissória, Hipoteca, Direitos
Finep/Finame	142.275	139.051	5,25% até 8,25%	Aval PDG
Outras dívidas	-	599	CDI + 3,35%	Nota Promissória
Total	3.595.049	3.904.625		
Parcela circulante	1.258.415	1.487.165		
Parcela não circulante	2.336.634	2.417.460		
Total	3.595.049	3.904.625		

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

O saldo de empréstimos e financiamentos consolidados de longo prazo vence como segue:

Ano	Consolidado	
	2014	2013
2015	-	1.764.746
2016	2.009.505	314.270
2017	186.931	193.397
2018	116.832	120.873
2019 em diante	23.366	24.174
Total	2.336.634	2.417.460

13 Ações preferenciais resgatáveis

Em 14 de junho de 2010, foi realizada a emissão de 52.434.457 ações preferenciais resgatáveis da subsidiária da Companhia - Gold Investimentos S.A. (anteriormente denominada ZMF 22), pelo preço de emissão de R\$ 2,67 por cada Ação Preferencial Resgatável. O valor total da emissão das Ações Preferenciais Resgatáveis foi de R\$ 140.000.

Em setembro de 2010, foi realizada nova emissão de 59.925.094 ações preferenciais resgatáveis da subsidiária da Companhia - Gold Investimentos S.A. pelo preço de emissão de R\$ 2,67 por cada Ação Preferencial Resgatável. O valor total da emissão das Ações Preferenciais Resgatáveis foi de R\$ 160.000.

As ações preferenciais resgatáveis têm direito a voto restrito e fazem jus às seguintes vantagens patrimoniais:

- a. Dividendos fixos, prioritários e cumulativos a serem pagos anualmente (“Dividendos Fixos Cumulativos”), nas seguintes datas: 15 de junho de 2011 (valor pago R\$ 29.830); 15 de junho de 2012 (valor pago R\$ 35.654); 15 de junho de 2013 (valor pago R\$ 25.422); 15 de junho de 2014 (valor pago R\$ 31.946); 15 de dezembro de 2014 (valor pago R\$ 17.973) e 15 de junho de 2015 (conforme data alterada pela AGE de 10 de fevereiro de 2014), independentemente de deliberação da Assembleia Geral e com base em levantamento de balancete especial para apuração dos dividendos;
- b. O Dividendo Fixo Cumulativo, a ser pago em cada data de pagamento de dividendo fixo, vinculado ao valor de investimento aportado pelo investidor detentor das ações preferenciais;
- c. Serão resgatáveis, nos termos previstos no Estatuto Social da Gold Investimentos S.A.;
- d. Outros direitos relacionados à condição de investidor preferencialista.
 As Ações Preferenciais Resgatáveis emitidas pela Gold Investimentos S.A., em função de suas características, foram classificadas como instrumentos financeiros e os dividendos classificados no resultado na rubrica “Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas”.

O saldo em 31 de dezembro de 2014 das ações resgatáveis compõe parte da rubrica “Outros passivos” como segue:

	Consolidado	
	2014	2013
Circulante	301.570	15.978
Não Circulante	-	300.000
	301.570	315.978

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

14 Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) e Debêntures

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
2ª Série da 1ª Emissão	-	27.308	-	27.308
3ª Série da 1ª Emissão	7.104	93.891	7.104	93.891
4ª Série da 1ª Emissão	8.035	7.920	8.035	7.920
15ª Série da 1ª Emissão	250.784	250.611	250.784	250.611
22ª Série da 1ª Emissão	49.602	49.269	49.602	49.269
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	16.132	124.632
5ª Série da 3ª Emissão	94.745	206.506	94.745	206.506
7ª Série da 3ª Emissão	22.524	249.578	22.494	249.578
Outras emissões por CCB (ii)	1.156.578	705.927	1.259.498	763.076
Sub-Total Corporativo	1.589.372	1.591.010	1.708.394	1.772.791
Obrigação por Emissão de CCB Apoio à produção *				
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	115.305	115.174
2ª Série da 2ª Emissão	-	-	92.354	93.059
24ª Série da 1ª Emissão	151.958	-	151.958	-
CCB CEF 600MM (i)	591.613	587.970	591.613	587.970
Sub-Total CCB Apoio à produção	743.571	587.970	951.230	796.203
Total	2.332.943	2.178.980	2.659.624	2.568.994
Parcela Circulante	1.122.234	875.997	1.402.668	1.233.046
Parcela Não Circulante	1.210.709	1.302.983	1.256.956	1.335.948
Total	2.332.943	2.178.980	2.659.624	2.568.994

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

- a) Tenham origem de linhas de crédito criadas junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou Poupança;
- b) Sejam destinados para o financiamento imobiliário (desenvolvimento de imóveis residenciais ou comerciais);
- c) Estejam remunerados pela variação da TR mais taxa de juros máxima de 12%a.a.

a. Cédulas de Crédito Bancário (CCBs)

- (i) No dia 28 de junho de 2013, o Conselho de Administração da Companhia, em cumprimento ao processo de reestruturação da Companhia, aprovou a emissão de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) no valor de R\$ 600.000, em favor da Caixa Econômica Federal.

Sobre o valor captado pela Companhia incidirão encargos financeiros correspondentes a 120% (cento e vinte por cento) da taxa média diária do CDI Over (Certificados de Depósitos Interbancários).

A captação foi celebrada pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, com pagamentos trimestrais de encargos financeiros e 8 parcelas de amortização pagas trimestralmente a partir do 24º mês.

- (ii) Contém oito novas captações, realizadas durante 2014, que totalizam o valor de R\$ 671.000.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

b. Debêntures

As principais características das debêntures emitidas pela Companhia e controladas podem ser assim demonstradas:

Controladora												
Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Títulos Emitidos	Títulos em Circulação	Forma de Amortização	Parcelas	Garantias
Corporativas												
1ª emissão	Não Conversíveis	Pública	01/07/07	01/07/18	Quirografia	100% DI+1,8% a.a.	10	25.000	25.000	Anual	4	Sem Garantia
4ª emissão	Não Conversíveis	Pública	10/08/10	10/08/16	Quirografia	100% DI+2,40% a.a.	1.000	280	280	Trimestral	10	Penhor de Recebíveis
6ª emissão	Não Conversíveis	Pública	31/03/11	30/09/16	Real	11,31% a.a.	1.000	97.000	97.000	Única	1	Sem garantia
7ª emissão	Não Conversíveis	Pública	15/03/12	15/12/18	Quirografia	IPCA + 6,56% a.a.	1.000	140	140	Anual	2	Sem Garantia
8ª emissão*	Conversíveis	Privada	17/09/12	17/09/16	Quirografia	-	0,01	199.000	199.000	Única	1	Sem Garantia
Apoio à produção												
3ª emissão	Não Conversíveis	Pública	29/09/09	15/03/16	Real	TR + 9,8058% a.a.	1.000	300	300	Semestral	8	Cessão/Alienação
5ª emissão	Não Conversíveis	Pública	23/09/10	01/08/16	Real	TR + 9,04% a.a.	1.000	600	600	Semestral	8	Fiduciária de Ações e
Controladas												
Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Títulos Emitidos	Títulos em Circulação	Amortização	Parcelas	Garantias
Corporativas												
ZMF 23	Conversíveis	Privada	23/09/11	28/02/15	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	8.850	8.850	Única	1	Sem Garantia
ZMF 23	Não Conversíveis	Privada	23/09/11	28/02/15	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	4.425	4.425	Única	1	Alienação fiduciária
STX 10	Conversíveis	Privada	30/07/11	31/07/14	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	8.580	8.580	Única	1	Sem Garantia
STX 10	Não Conversíveis	Privada	30/07/11	31/07/14	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	4.290	4.290	Única	1	Alienação fiduciária
Apoio à produção												
REP	Não Conversíveis	Privada	25/11/14	20/11/26	Real	100% DI + 2,05% a.a.	70.000	1	1	Mensal	144	Alienação fiduciária + cessão fiduciária de recebíveis + Fiança

* Avaliada a valor justo (Nota Explicativa nº 20)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
*Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

Os saldos das debêntures da companhia em 30 de junho de 2014 são assim demonstrados:

	Controladora									Consolidado			
	Apoio à produção *			Corporativo						Apoio à produção *	Corporativo		
	3ª emissão	5ª emissão	Subtotal	1ª emissão	4ª emissão	6ª emissão	7ª emissão	8ª emissão	Subtotal	REP	ZMF 23	STX 10	Total
a) Debêntures a Pagar													
Saldo em 2012 (i)	246.592	621.727	868.319	261.339	265.667	117.331	153.923	89.508	1.756.087	-	14.222	14.072	1.784.381
(+) Atualização	-	-	-	2.158	-	18.701	8.499	(85.530)	(56.172)	-	-	-	(56.172)
(-) Pagamentos (com Juros)	(81.854)	(123.967)	(205.821)	-	(52.232)	-	-	-	(258.053)	-	-	-	(258.053)
Saldo em 2013 (ii)	164.738	497.760	662.498	263.497	213.435	136.032	162.422	3.978	1.441.862	-	14.222	14.072	1.470.156
(+) Captação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.000	-	-	70.000
(+) Atualização	13.755	41.879	55.634	31.060	28.025	34.234	21.005	-	169.958	762	561	-	171.281
(-) Pagamentos (com Juros)	(70.133)	(122.943)	(193.076)	(28.323)	(27.342)	(20.071)	(10.361)	-	(279.173)	(567)	(8.724)	(14.072)	(302.536)
Saldo em 2014	108.360	416.696	525.056	266.234	214.118	150.195	173.066	3.978	1.332.647	70.195	6.059	-	1.408.901
Composição por ano de vencimento:													
2015	87.720	229.181	316.901	66.558	107.059	-	-	-	490.518	8.972	6.059	-	505.549
2016	20.640	187.515	208.155	66.558	107.059	150.195	-	3.978	535.945	504	-	-	536.449
2017	-	-	-	66.559	-	-	-	-	66.559	284	-	-	66.843
2018	-	-	-	66.559	-	-	173.066	-	239.625	1.180	-	-	240.805
Após 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59.255	-	-	59.255
Saldo em 2014	108.360	416.696	525.056	266.234	214.118	150.195	173.066	3.978	1.332.647	70.195	6.059	-	1.408.901
b) Gastos com Emissão													
Saldo em 2012 (i)	(915)	(3.899)	(4.814)	(3.115)	(1.960)	(252)	(3.106)	-	(13.247)	-	-	-	(13.247)
(-) Amortização	559	1.559	2.118	520	257	67	522	-	3.484	-	-	-	3.484
Saldo em 2013 (ii)	(356)	(2.340)	(2.696)	(2.595)	(1.703)	(185)	(2.584)	-	(9.763)	-	-	-	(9.763)
(-) Custo de captações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.831)	-	-	(2.831)
(-) Amortização	118	778	896	519	498	67	522	-	2.502	-	-	-	2.502
Saldo em 2014	(238)	(1.562)	(1.800)	(2.076)	(1.205)	(118)	(2.062)	-	(7.261)	(2.831)	-	-	(10.091)
Saldo líquido em 2014	108.122	415.134	523.256	264.158	212.913	150.077	171.004	3.978	1.325.386	67.364	6.059	-	1.398.809
Parcela de:													
Curto Prazo	87.720	229.181	316.901	66.558	107.059	-	-	-	490.518	6.141	-	-	496.659
Longo Prazo	20.402	185.953	206.355	197.600	105.854	150.077	171.004	3.978	834.868	61.223	6.059	-	902.150
Total	108.122	415.134	523.256	264.158	212.913	150.077	171.004	3.978	1.325.386	67.365	6.059	-	1.398.809

* Possuem condições de contratação equivalentes à do SFH:

- Tenham origem de linhas de crédito criadas junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou Poupança;
- Sejam destinados para o financiamento imobiliário (desenvolvimento de imóveis residenciais ou comerciais);
- Estejam remunerados pela variação da TR mais taxa de juros máxima de 12%a.a.

A Companhia e suas controladas possuem contratos de debêntures e CCBs, com cláusulas restritivas (covenants) normalmente aplicáveis a esses tipos de operação, relacionadas ao atendimento de índices econômico-financeiros, geração de caixa e outros. Essas cláusulas restritivas são monitoradas adequadamente e não limitam a capacidade de condução do curso normal das operações.

As debêntures e as CCBs possuem cláusulas determinando níveis máximos de endividamento e índices de EBITDA, covenants, calculados com base nas Demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Para o período findo em 31 de dezembro de 2014, a Companhia não está exposta a vencimento antecipado das dívidas visto que cumpriu os seus Covenants.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

15 Obrigações por aquisição de imóveis

Referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Numerários - lançados	-	250	35.872	29.076
Numerários - a lançar	-	-	187.901	204.106
Vinculados a VGV - lançados	4.308	5.833	84.909	161.178
Vinculados a VGV - a lançar	4.762	6.379	236.372	330.882
(-) Ajuste a Valor Presente	-	(252)	(783)	(1.866)
Total	9.070	12.210	544.271	723.376
Circulante	9.070	12.210	-	506.449
Não circulante	-	-	174.582	216.927
Total	9.070	12.210	544.271	723.376

Os saldos de obrigações por aquisições de imóveis, referentes às permutas financeiras vinculadas a VGV, perfazem o montante de R\$ 321.281 em 31 de dezembro de 2014, (R\$ 492.060 em 2013). Estas operações têm por base os compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, ocorrendo à liquidação com o permutante do terreno concomitantemente com a liquidação financeira por parte dos clientes das unidades imobiliárias comercializadas e mediante a transferência dos recursos financeiros, conforme previsto no contrato.

As obrigações são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e juros que variam entre 6% e 12% ao ano.

Os valores de obrigações de aquisições de imóveis da parcela não circulante têm a seguinte composição por vencimento:

Ano	Consolidado	
	2014	2013
2015	-	30.433
2016	28.259	28.720
2017	44.301	46.810
2018	23.675	33.320
2019	23.336	26.032
2020 em diante	55.011	51.612
Total	174.582	216.927

16 Obrigações tributárias

A Instrução Normativa SRF nº 84/79 (Atividade de Incorporação e Venda de Imóveis) permite que, para fins fiscais, a Companhia realize o pagamento do imposto à proporção do recebimento das vendas contratadas. Como resultado, é contabilizado o ativo ou o passivo de imposto diferido a recolher com base na diferença entre o lucro reconhecido nas Demonstrações financeiras e o imposto corrente (“pagável”), de acordo com o regime de caixa.

a. Despesas com imposto de renda e contribuição social

A maioria das SPÉs são optantes pelo regime de tributação do Lucro Presumido, no qual a base tributária é a receita de vendas dos empreendimentos, portanto, independentemente do resultado, existe uma tributação a alíquotas médias de 3,08% sobre a receita de venda. As despesas consolidadas de imposto de renda e contribuição social se resumem como segue:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

	2014		2013	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Base fiscal para apuração dos impostos:				
Receita de Vendas Imobiliária	4.307.043	4.307.043	5.279.153	5.279.153
(-) Receita de vendas Imobiliária lucro real	(224.025)	(224.025)	(1.009.432)	(1.009.432)
(-) Receita de vendas Imobiliária pelo RET	(2.356.769)	(2.356.769)	(1.319.809)	(1.319.809)
Receita de vendas Imobiliária pelo lucro presumido	1.726.249	1.726.249	2.949.912	2.949.912
Outras receitas - incorporação imobiliária	113.258	113.258	125.707	125.707
(-) Outras receitas - incorporação imobiliária lucro real	(219.010)	(219.010)	(33.058)	(33.058)
(-) Outras receitas - incorporação imobiliária RET	(25.637)	(25.637)	(20.768)	(20.768)
Outras receitas - incorporação imobiliária lucro presumido	65.711	65.711	71.881	71.881
Lucro Presumido Incorporação Imobiliário - IRPJ 8% - CSLL 12%	143.357	215.035	241.743	362.615
Receitas Aluguéis/Serviços lucro real	13.298	13.298	13.358	13.358
Receitas Aluguéis/Serviços lucro presumido	23.876	23.876	82.461	82.461
Lucro Presumido Serviços/Aluguéis - IRPJ - CSLL 32%	7.640	7.640	26.388	26.388
Lucro Presumido (Incorporação + Serviços)	150.997	222.675	268.131	389.003
(+) Receitas Financeiras	108.548	108.548	29.231	29.231
(-) Receitas Financeiras - Lucro Real	(50.945)	(50.945)	(187.927)	(187.927)
(+) Outras receitas	10.353	10.353	56.676	56.676
(-) Outras Receitas - Lucro Real	(63.471)	(63.471)	(25.547)	(25.547)
Base Lucro Presumido	269.898	341.576	140.564	261.436
(-) Despesa consolidada Lucro Presumido - IRPJ / CSLL	(67.474)	(30.742)	(88.509)	(42.742)
(+) IRPJ Diferido Diferenças temporárias - Lucro Real	(8.165)	(2.939)	28.696	10.141
(-) Despesa consolidada - RET	(30.018)	(15.724)	(16.891)	(8.848)
Empresas Tributadas pelo Lucro Presumido + Real	(105.657)	(49.405)	(76.704)	(41.449)
(+) Outros	(13.099)	14.196	(6.748)	(756)
Despesa no Resultado	(118.756)	(35.209)	(83.452)	(42.205)
Composição da Despesa				
Corrente	(131.870)	(44.573)	(105.882)	(50.414)
Diferida	13.114	9.363	22.430	8.209
Despesa no Resultado	(118.756)	(35.210)	(83.452)	(42.205)
Impostos (IR + CS)				
Corrente	(176.443)	(156.296)		
Diferida	22.477	30.639		

Algumas investidas do Grupo apuram seu imposto de renda e sua contribuição social pelo regime de tributação do Lucro Real. Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, a apuração pelo Lucro Real não gerou despesas de imposto de renda e contribuição social na Companhia.

b. Ativos e passivos fiscais diferidos

Ativos diferidos

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 Explicativa nº 2.8.b.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

Os valores diferidos, do ativo circulante, referentes ao imposto de renda e da contribuição social, PIS e COFINS encontram-se demonstrados a seguir:

Tributo	Consolidado	
	2014	2013
IRPJ e CSLL	2.391	12.320
PIS e COFINS	1.555	5.521
Total	3.946	17.841

Passivos diferidos

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 Explicativa nº 2.10.

Os valores diferidos do imposto de renda e contribuição social encontram-se demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	2014	2013
IR diferido passivo	182.590	186.771
CS diferida passiva	81.238	90.999
Total	263.828	277.770

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foram constituídos créditos tributários sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável.

Em 31 de dezembro de 2014, o saldo de prejuízos fiscais acumulados da Companhia é de R\$ 1.602.938 (R\$ 1.220.152 em 2013).

Os saldos dos impostos diferidos passivos estão registrados contabilmente como segue:

Tributo	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
IRPJ e CSLL	-	-	263.828	277.770
PIS e COFINS	1.594	1.646	185.568	254.665
Total	1.594	1.646	449.396	532.435
Parcela Circulante	1.594	1.646	295.279	380.965
Parcela Não Circulante	-	-	154.117	151.470
Total	1.594	1.646	449.396	532.435

17 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento e adiantamentos de clientes

Referem-se aos resultados a serem apropriados decorrentes de vendas contratadas de empreendimentos em construção que ainda não estão refletidos nas Demonstrações financeiras. Os valores estão demonstrados a seguir:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Vendas contratadas a apropriar	21.453	50.201	1.805.232	3.838.957
Compromisso de construção	(12.076)	(38.379)	(1.263.310)	(2.733.932)
Total	9.377	11.822	541.922	1.105.025

Os valores dos resultados a apropriar têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
2014	-	1.362	-	802.684
2015	9.377	10.460	426.186	257.304
2016	-	-	87.199	45.037
2017 em diante	-	-	28.537	-
Total	9.377	11.822	541.922	1.105.025

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.10. 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 2014, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

O montante classificado na rubrica “Adiantamento de clientes”, no passivo circulante e não circulante é assim apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Permuta física - lançados	-	-	206.300	297.700
Permuta física - a lançar	2.750	2.750	204.215	258.621
Recebimento de clientes	122	3.811	161.380	206.474
Total	2.872	6.561	571.895	762.795
Circulante	122	6.561	212.503	404.857
Não circulante	2.750	-	359.392	357.938
Total	2.872	6.561	571.895	762.795

18 Provisões

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais perante tribunais e órgãos governamentais de naturezas trabalhista e cível, decorrentes do curso normal de seus negócios. A provisão para contingências da Companhia é majoritariamente formada por essas controladas.

As respectivas provisões para contingências foram constituídas considerando a avaliação da probabilidade de perda pelos assessores jurídicos e estão registradas na rubrica “Outras Receitas (despesas) operacionais Líquidas”.

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:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

Natureza – Perda Provável	Consolidado	
	2014	2013
Trabalhistas	108.126	71.794
Tributárias	-	138
Cíveis	137.817	111.136
Total	245.943	183.068
Parcela não circulante	245.943	183.068
Total	245.943	183.068

A seguir, a abertura da movimentação das provisões para contingências da Companhia e suas controladas:

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2012	21.857	17.840	100.133	139.830
Adições	49.937	-	11.003	60.940
Reversões	-	(17.702)	-	(17.702)
Saldo em 31/12/2013	71.794	138	111.136	183.068
Adições	36.332	-	26.681	63.013
Reversões	-	(138)	-	(138)
Saldo em 31/12/2014	108.126	-	137.817	245.943

As causas com chance de perdas consideradas “possíveis” pelos assessores jurídicos da Companhia são compostas por:

Natureza – Perda Possível	Consolidado	
	2014	2013
Trabalhistas	107.130	98.226
Tributárias	19.033	13.733
Cíveis	288.926	154.067
Total	415.089	266.026

As causas cíveis compreendem, em sua maioria, discussões sobre multas no atraso em entrega dos empreendimentos imobiliários, consertos de vícios de construção ou danificação de imóvel próximo ao empreendimento imobiliário 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.

Adicionalmente, ao já exposto pela Companhia, segue o montante de provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada na Nota Explicativa no. 2.8.a:

Provisão para Garantia ¹	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Circulante	285	282	98.064	59.505
Não circulante	200	-	34.665	80.703
Total provisão	485	282	132.729	140.208

(1) Estão registradas na rubrica outras provisões no passivo da Companhia e suas controladas

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital da Companhia está representado, em 31 de dezembro de 2014, por 1.323.264.223 (Hum bilhão, trezentos e vinte e três milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, duzentas e vinte e três) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 4.960.080.

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação(ões) do Conselho de Administração, em emissão(ões) que somem, excluídos os aumentos deliberados em Assembleia Geral, até o limite de 1.080.000.000 (um bilhão e oitenta milhões) de ações ordinárias. O referido limite considera todos os aumentos de capital realizados dentro do capital autorizado da Companhia, desde a constituição da Companhia, incluindo todos os aumentos de capital deliberados pelo Conselho de Administração. A(s) deliberação(ões) do Conselho de Administração que aprovar(em) tais emissões de ações fixará(ão) as condições da emissão, estabelecendo se o aumento se dará por subscrição pública ou particular, o preço, a forma e as condições de integralização. Até 31 de dezembro de 2014, o total de ações emitidas pelo Conselho de Administração era de 671.081.089 (Seiscentos e setenta e um milhões, oitenta e um mil e oitenta e nove) de ações ordinárias.

O Conselho de Administração, em reunião realizada em 26 de março de 2014, aprovou com anuência do Conselho Fiscal, o cancelamento da totalidade das 16.283.700 (dezesseis milhões, duzentos e oitenta e três mil e setecentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da Companhia, até então mantidas em tesouraria, adquiridas em conformidade com o Programa de Recompra de Ações aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 24 de novembro de 2011, sem redução do capital social e incorporado à conta de reservas da Companhia.

A movimentação do capital social da Companhia é apresentada, em 31 de dezembro de 2014, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Valor
Ações ordinárias	1.339.547.923	4.960.080
(-) Custo na colocação de ações (2009 e 2010)	-	(52.237)
Saldo em 2013 e 2012	1.339.547.923	4.907.843
(-) Cancelamento de ações em tesouraria	(16.283.700)	-
Saldo em 2014	1.323.264.223	4.907.843

b. Lucro (prejuízo) por ação

A seguir estão reconciliados os prejuízos e a média ponderada das ações em circulação com os montantes usados para calcular o prejuízo por ação básico e diluído da controladora e do consolidado:

	2014	2013
Prejuízo por ação básico		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(529.243)	(270.987)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	1.323.264	1.323.264
Prejuízo por ação (em R\$) – básico	(0,39995)	(0,20479)
Prejuízo por ação diluído		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(529.243)	(270.987)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	1.323.264	1.323.264
Potencial incremento nas ações ordinárias em virtude do plano de opção de ações	112.125	94.107
Potencial incremento nas ações ordinárias em virtude do aumento de capital – Bônus de subscrição e debêntures	198.906	198.906
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	(0,32384)	(0,16766)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

c. Programa de recompra de ações e ações em tesouraria

A movimentação ocorrida e os saldos das ações em tesouraria, ao final de cada período, podem ser assim demonstrados:

	<u>Quantidade</u>	<u>Preço de recompra</u>	<u>Preço médio</u>
Ações ordinárias			
1º Programa de recompra			
Exercício de opções	5.900	33.989	5,76
2º Programa de recompra			
Exercício de opções	10.384	71.751	6,91
Saldo em 2012	16.284	105.740	6,49
Saldo em 2013	16.284	105.740	6,49
Cancelamento de ações em tesouraria	(16.284)	(105.740)	(6,49)
Saldo em 2014	-	-	-

As ações recompradas estão apresentadas na coluna de “Reservas de capital, opções outorgadas e ações em tesouraria” nas demonstrações das mutações do patrimônio líquido. Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações entre a data do balanço patrimonial e a data de conclusão destas Demonstrações financeiras.

d. Ajustes de avaliação patrimonial – Outros resultados abrangentes

O saldo em 31 de dezembro de 2014 está representado pelo montante de R\$ 66.592 (R\$ 62.822 em 2013) referentes aos ajustes de conversão das Demonstrações financeiras, sobre a investida TGLT R\$ 16.576 (R\$ 12.806 em 2013); e em 31 de dezembro de 2014 e 2013, R\$ 27.374 e R\$ 22.642 referentes às amortizações de ágio das controladas Goldfarb e REP – Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A., respectivamente.

20 Instrumentos financeiros**a. Análise dos instrumentos financeiros**

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas “Caixa e equivalentes de caixa”, “Empréstimos e financiamentos”, “Debêntures”, usados para financiar os empreendimentos em construção, e para capital de giro, todas em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis.

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. Em 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 2014, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, à rentabilidade e à segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2014	2013	2014	2013	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	285.719	512.356	1.044.265	1.309.457	Valor justo por resultado
Aplicações financeiras	47.683	43.891	47.683	43.891	Valor justo por resultado
Contas a receber	117.662	118.618	8.155.241	8.300.245	Recebíveis e empréstimos
Debêntures	31.167	28.562	26.634	24.030	Recebíveis e empréstimos
Mútuos a receber	66.112	122.053	-	54.410	Recebíveis e empréstimos
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	210.675	155.025	184.450	Recebíveis e empréstimos
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.284.207	1.085.445	-	-	Recebíveis e empréstimos
Direitos creditórios adquiridos	230.081	579.189	76.678	76.162	Recebíveis e empréstimos
Total dos ativos financeiros	2.062.631	2.700.789	9.505.526	9.992.645	
Passivos financeiros					
Fornecedores	11.895	4.619	225.044	177.722	Passivos financeiros
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9.070	12.210	544.271	723.376	Passivos financeiros
Debêntures	1.325.386	1.428.124	1.398.809	1.456.418	Recebíveis e empréstimos
Debêntures (8ª emissão)	3.978	3.978	3.978	3.978	Valor justo por resultado
Empréstimos e financiamentos	468.604	180.742	3.595.049	3.904.625	Recebíveis e empréstimos
Obrigação por emissão de CCB/CCI	2.332.943	2.178.980	2.659.624	2.568.994	Recebíveis e empréstimos
Coobrigação na cessão de recebíveis	33.910	228.912	215.775	432.918	Recebíveis e empréstimos
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	114.291	32.040	34.008	Passivos financeiros
Outras obrigações	334.086	58.950	352.308	333.262	Passivos financeiros
Total dos passivos financeiros	4.519.872	4.210.806	9.026.898	9.635.301	

b. Valor justo dos ativos e passivos

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas Demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2014 e 2013 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

A Companhia realizou em setembro de 2012 a emissão (8ª) de debêntures conversíveis. As debêntures foram capitalizadas através da Vinci Partners, possuem opção de conversões em ações e são comercializadas em mercado ativo. A Companhia calculou o valor justo por meio do valor da cotação na data base das Demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia possuía o seguinte valor justo referente estas debêntures:

	2014	2013
Quantidade de debêntures	199.000.000	199.000.000
Quantidade de debêntures canceladas	(94.103)	(94.103)
Quantidade de debêntures líquidas	198.905.897	198.905.897
Valor nominal na emissão (em Reais)	0,01	0,01
Valor total da emissão	1.989	1.989
Ticker PDGR-D81 (em Reais)	0,02	0,02
Valor justo da 8ª emissão	3.978	3.978

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

c. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros**Risco de taxas de juros**

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo, 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 IGPM + 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., empréstimos contratados com o Sistema Nacional de Habitação entre TR + 8,3% a.a. e 12% a.a. e juros sobre as debêntures emitidas a CDI + 0,9% a.a. e TR + 8,75% a.a.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 31 de dezembro de 2014 foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR e do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2014, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI e TR.

Operação	Risco	Cenário		
		Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos				
Taxa sujeita à variação	CDI	271.570	330.516	389.568
Taxa sujeita à variação	TR	226.058	230.199	234.341
Encargos projetados		497.628	560.715	623.909
Debêntures				
Taxa/índice sujeitos às	CDI	74.723	91.086	107.472
Saldo das debêntures	TR	34.753	35.401	36.050
Encargos projetados		109.476	126.487	143.522

Gestão de capital

A gestão de capital é realizada para a manutenção de recursos em caixa compatíveis com as necessidades de desembolso para cobrir as obrigações, em consonância com o plano de negócios da Companhia.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

A Companhia administra o capital por meio de quocientes de alavancagem, que é a dívida líquida dividida pelo capital total, acrescido da dívida líquida. A Companhia inclui na dívida líquida os empréstimos e os financiamentos, exceto aqueles destinados ao financiamento/apoio à produção, concedidos nas condições do SFH, menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Dívida bruta		
. Dívida de SFH	2.975.374	3.759.454
. Outras dívidas corporativas	619.675	145.171
Total de empréstimos e financiamentos	3.595.049	3.904.625
Debêntures	1.398.809	1.460.396
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	2.875.399	3.001.912
Total da dívida bruta	7.869.257	8.366.933
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(1.091.948)	(1.353.348)
Dívida líquida	6.777.309	7.013.585
(-) Dívida de SFH	(2.975.374)	(3.759.454)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção *	(951.230)	(796.203)
(-) Dívida de Debêntures - Apoio à produção *	(590.621)	(659.802)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	2.260.084	1.798.126
Total do patrimônio consolidado	5.061.749	5.330.053
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	44,7%	33,7%

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

- a) Tenham origem de linhas de crédito criadas junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou Poupança;
- b) Sejam destinados para o financiamento imobiliário (desenvolvimento de imóveis residenciais ou comerciais);
- c) Estejam remunerados pela variação da TR mais taxa de juros máxima de 12%a.a.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando planejamento de fluxo de caixa e revisando mensalmente suas projeções de acordo com os fluxos realizados, buscando sempre aumentar a assertividade e a revalidação dos fluxos. Damos prioridade à utilização dos recursos advindos do financiamento à produção no âmbito do SBPE e do SFH, que permitem um melhor casamento entre os prazos de ativos e passivos, em que os recursos originados da transferência do repasse da carteira para os bancos são utilizados por estes na amortização dessa dívida. Historicamente e no passado recente, temos tido aproveitamento absoluto em casar esses prazos de vencimento entre ativos e passivos.

Adicionalmente, temos dívidas corporativas emitidas na forma de debêntures e CCBs, primordialmente detidas pelos maiores bancos do País, com participação irrelevante de canais de distribuição em mercados de capitais. O relacionamento de longa data, seu tamanho e sua participação no segmento de incorporação imobiliária no País tem resultado em grande êxito nessa atividade.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira, exceto pela investida TGLT, a qual possui moeda funcional – pesos argentinos.

Risco de crédito

É o risco da contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com o cliente, o que pode levar a um prejuízo financeiro.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldos em bancos, aplicações financeiras (substancialmente em títulos públicos) e contas a receber de clientes.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais e depósitos em bancos e/ou instituições financeiras, transações cambiais e outros instrumentos financeiros. Para mitigar tais riscos, o Grupo adota uma administração conservadora ao realizar aplicações com liquidez diária e taxas pós-fixadas, em bancos de primeira linha, considerando-se as notações das principais agências de risco e respeitando limites prudenciais de concentração.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

d. Análise de sensibilidade

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A maior parte de nossos custos, e toda nossa carteira de recebimentos de projetos não finalizados, é atualizada pelo índice INCC.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de dezembro de 2014, foram definidos 03 cenários diferentes: Cenário I Provável sendo o valor de fechamento de 31 de dezembro de 2014 do contrato de DI Futuro com vencimento em Janeiro/2016 negociado na BM&F Bovespa; Cenário II sendo o Cenário I com deterioração de 25% e Cenário III sendo o cenário I com deterioração de 50%.

Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não considerando a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2014, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI	Cenário Provável		
		I	II	III
Fundos de investimentos - renda fixa	85.283	13%	10%	7%
Receita projetada		11.053	8.289	6.217
Certificado de depósito bancário	547.422	13%	10%	7%
Receita projetada		70.946	53.209	39.907
Operações compromissadas e de liquidez imediata	42.243	13%	10%	7%
Receita projetada		5.475	4.106	3.079
Receita projetada total		87.474	65.604	49.203

e. Operações com instrumentos derivativos

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2014 uma operação de swap contratada junto ao banco Brasil Plural S.A. O vencimento desta operação será em 13 de fevereiro de 2015.

A posição em 31 de dezembro de 2014 é assim demonstrada:

Posição	Ref.	índice	Base (reais)	justo 2014
PDG	DOMC11	0,6601	37.286	24.611
Banco	CDI + 2%aa	1,01631	26.100	26.526
				(1.915)*

* Valor registrado na rubrica "Despesas financeiras"

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do instrumento financeiro de derivativo, foram definidos dois cenários diferentes, a partir do valor justo em 31 de dezembro de 2014. A Companhia utilizou como base para o cálculo o valor de mercado para liquidação da operação no mercado e foram aplicadas as deteriorações de 25% e 50%, conforme cenários listados abaixo:

Cenário	Índice			Posição	Ref.	Risco	Análise		
	Provável (esperado)	Possível 25%	Remoto 50%				cenário Provável	cenário Possível	cenário Remoto
DOMC11	1.000,00	750,00	500,00	PDG	DOMC11	Queda	37.286	27.965	18.643
CDI	11,57%	14,46%	17,36%	Banco	CDI + 2%aa	Alta	26.454	26.537	26.619
						Resultado	10.832	1.428	(7.976)

21 Gerenciamento de risco de negócio

a. Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos.

Tal aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados etc.

b. Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de portfólio de investimentos. São calculadas as perdas potenciais em um cenário de *stress* para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

c. Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento da Companhia é calculado considerando-se o quanto se pode perder caso, em condições-limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada, e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da venda das unidades. A Companhia busca o máximo de eficiência para o seu capital, e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório dos riscos dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

d. Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados no portfólio da Companhia, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. A projeção de fluxo de caixa auxilia na definição de estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos incluir no seu portfólio.

e. Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

e de responder às variações de preço.

A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

f. Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; (ii) de obras, em que a Companhia contrata empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

22 Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor, e os prêmios foram devidamente pagos. A Companhia considera que possui um programa de gerenciamento com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e operações.

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2014, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Seguro de construção (Risco Engenharia e Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	4.747.800
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	28.427
Equipamentos	Danos materiais causados em máquinas e equipamentos, por qualquer natureza	4.469
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	34.754
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	50.000
		4.865.450

23 Pagamento baseado em ações

a. Plano de opção de compra de ações

Em 9 de janeiro de 2007, o Conselho de Administração da Companhia estabeleceu o plano de opção de compra de ações, através do Contrato de Opção, indicando os membros da Administração e os empregados em posição de comando, com o objetivo de alinhar os interesses e os objetivos de tais pessoas com as estratégias e os resultados esperados pela Companhia.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

O Plano de Opção de Compra de Ações é administrado por um Comitê de Remuneração e de Administração do Plano de Opção de Compra de Ações (“Comitê de Remuneração”), formado por 3 (três) membros do Conselho de Administração da Companhia. O Comitê possui poderes para estabelecer as normas 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% das ações de emissão da Companhia existentes na data de concessão de cada Programa. As ações emitidas no âmbito do Plano terão os mesmos direitos das ações existentes nas respectivas datas de emissão, inclusive direito de recebimento integral de dividendos e juros sobre capital próprio.

Em 3 de janeiro de 2010, o Comitê de Remuneração deliberou sobre a criação de um terceiro programa (“Terceiro Programa”), com volume total de 35.200.000 de ações ordinárias (número de ações após os desdobramentos ocorridos em 9 de setembro de 2009 e em 7 de novembro de 2010 na proporção de 1:2) de emissão da Companhia, cujas opções foram integralmente alocadas aos beneficiários do programa ao preço de subscrição de R\$ 6,00 (seis reais) por ação (preço por ação após os desdobramentos ocorridos em 9 de setembro de 2009 e em 7 de novembro de 2010 na proporção de 1:2), corrigidos pelo IGP-M entre a data de outorga e a data do efetivo exercício das opções. As opções poderão ser exercidas em 4 (quatro) lotes iguais, iniciando-se o prazo para exercício do primeiro lote em janeiro de 2011 e o do último lote em janeiro de 2014, mais carência até janeiro de 2016.

A seguir, o resumo das movimentações das opções de compras de ações da Companhia:

Saldo de opções de ações ordinárias não exercidas no final do exercício:

	<u>3º plano</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	12.290.838
Canceladas	(11.915.838)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	375.000
Saldo em 31 de dezembro de 2014	375.000

O valor justo médio ponderado das opções de compra de ações é apresentado utilizando-se o modelo de precificação de opções “Black & Scholes”, assumindo o pagamento de dividendos de 1,31%, a volatilidade esperada de aproximadamente 36,73% ao ano para o 1º programa, 53,19% ao ano para o 2º programa e 41,5% para o 3º programa, a taxa livre de risco média ponderada de 11,17% e a maturidade final de 4,8 anos.

A diluição dos atuais acionistas em caso de exercício integral das opções outorgadas seria de 0,03% (0,03% em 2013), conforme cálculo a seguir: conforme cálculo a seguir:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
Número de opções de ações em aberto	375.000	375.000	(a)
Total de Ações da Companhia	1.323.264.223	1.339.547.923	(b)
Total	<u>1.323.639.223</u>	<u>1.339.922.923</u>	(c)=(a)+(b)
Percentual de diluição	0,03%	0,03%	(c)/(b)-1

As despesas com opções de compra de ações serão calculadas pelo método “Black & Scholes”, considerando-se o período de exercício, a volatilidade baseada no histórico das ações da Companhia, a taxa livre de risco e a taxa de dividendos propostos.

O prêmio dessas opções foi calculado na data da outorga destas e está sendo reconhecido como despesa, em contrapartida ao patrimônio líquido, durante o período de carência à medida que os serviços são prestados.

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

Durante o período de 2014 acumulamos o saldo de despesas do plano, no resultado da Companhia, no montante de R\$ 390 (R\$ 49.427 em 2013).

b. Plano de incentivo de longo prazo

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 19 de dezembro de 2013, foi aprovado o Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia, na Modalidade de Opção de Compra de Ações, que têm como objetivos:

- i. estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia;
- ii. alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos das pessoas elegíveis; e
- iii. possibilitar à Companhia ou outras sociedades sob seu controle atrair e manter a ela(s) vinculados as pessoas elegíveis.

Os beneficiários elegíveis da modalidade de opção de compra de ações são os administradores e empregados da Companhia ou de outras sociedades sob o seu controle, desde que aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

O Conselho de Administração da Companhia, quando julgar conveniente, aprovará a outorga de opções, elegendo os beneficiários em favor dos quais serão outorgadas opções nos termos do plano, fixando o preço de exercício das opções e as condições de seu pagamento, estabelecendo os prazos e condições de exercício das opções e impondo quaisquer outras condições relativas a tais opções.

Essas opções poderão ser exercidas na medida em que os respectivos beneficiários permanecerem continuamente vinculados como administrador ou empregado da Companhia ou de outra sociedade sob seu controle, pelo período compreendido entre a data de outorga e as datas especificadas abaixo:

20% (vinte por cento) das opções poderão ser exercidas após o 2º aniversário da data de outorga;

20% (vinte por cento) das opções poderão ser exercidas após o 3º aniversário da data de outorga;

30% (trinta por cento) das opções poderão ser exercidas após o 4º aniversário da data de outorga;

30% (trinta por cento) das opções poderão ser exercidas após o 5º aniversário da data de outorga;

As Opções não exercidas nos prazos e condições estipulados serão consideradas automaticamente extintas, sem direito a indenização, observado o prazo máximo de vigência das opções, que será de 6 (seis) anos a partir da data de outorga.

Nas hipóteses de desligamento do beneficiário, os direitos a ele conferidos de acordo com o plano poderão ser extintos ou modificados, conforme abaixo:

Se, a qualquer tempo, o beneficiário:

- (a) desligar-se da Companhia por vontade própria, pedindo demissão do seu emprego, renunciando ao seu cargo de administrador, por aposentadoria normal ou invalidez permanente, e ainda, se for desligado da Companhia por vontade desta, mediante demissão sem justa causa ou destituído do seu cargo sem violação dos deveres e atribuições de administrador, as opções ainda não exercíveis de acordo com o respectivo contrato de opção, na data do seu desligamento, restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação, e sem direito a qualquer indenização. E as opções já exercíveis de acordo com o respectivo contrato de opção, na data do seu desligamento, poderão ser

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

exercidas, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do desligamento, após o que as mesmas restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação, e sem direito a qualquer indenização.

- (b) for desligado da Companhia por vontade desta, mediante demissão por justa causa ou destituído do seu cargo por violar os deveres e atribuições de administrador, todas as Opções já exercíveis ou ainda não exercíveis de acordo com o respectivo contrato de opção, na data do seu desligamento, restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação, e sem direito a qualquer indenização.
- (c) desligar-se da Companhia por falecimento, as opções ainda não exercíveis de acordo com o respectivo contrato de opção, na data do seu desligamento, restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação, e sem direito a qualquer indenização. E as opções já exercíveis de acordo com o respectivo contrato de opção, na data do seu falecimento, poderão ser exercidas pelos herdeiros e sucessores legais do beneficiário, no prazo de 12 (doze) meses contados da data do desligamento, após o que as mesmas restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação, e sem direito a qualquer indenização.

O total de ações que poderão ser adquiridas no âmbito do plano não excederá 8% (oito por cento) das ações representativas do capital social total da Companhia (incluindo as ações emitidas em decorrência do exercício de opções com base neste plano), contanto que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas nos termos do plano esteja sempre dentro do limite do capital autorizado da companhia.

Em dezembro de 2014, foram canceladas mediante devolução de 6.188.122 opções oriundas de desligamentos.

Em 19 de dezembro de 2014 foi realizado um incremento no plano de incentivo de longo prazo em 24.206.480 opções, obedecendo todas as regras estabelecidas e aprovadas na instituição do plano.

O preço de exercício a ser pago pelos titulares por opção, terá dedução a título de dividendos e juros sobre capital próprio por ação paga pela Companhia entre a data de outorga e a data de exercício da opção.

O valor justo das opções de compra de ações é apresentado utilizando modelo de precificação de opções Black & Scholes, assumindo o pagamento de dividendos conforme premissas apresentadas no quadro abaixo:

Segue resumo das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano em 31 de dezembro de 2014.

	<u>1º emissão</u>	<u>2º emissão</u>	<u>Totais</u>
Data da outorga	19/12/2013	19/12/2014	
Prazo final de exercício	19/12/2018	19/12/2019	
Ações Emitidas	93.731.953	24.206.480	117.938.433
Canceladas	(6.188.122)	-	(6.188.122)
A exercer	<u>87.543.831</u>	<u>24.206.480</u>	<u>111.750.311</u>
Preço de exercício	1,82	1,06	
Dividendos	7,4%	6,5%	
Volatilidade	29,9%	25,1%	
Taxa de juros livre de risco	11,6%	12,7%	
Maturidade (anos)	5	5	

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

A diluição dos atuais beneficiários, na posição 31 de dezembro de 2014, em caso de exercício integral das opções outorgadas seria de 8,45% (7,00% em 2013), conforme cálculo a seguir:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
Número de opções de ações em aberto	111.750.311	93.731.953	(a)
Total de ações da Companhia	1.323.264.223	1.339.547.923	(b)
Total	<u>1.435.014.534</u>	<u>1.433.279.876</u>	(c)=(a)+(b)
Percentual de diluição	<u>8,45%</u>	<u>7,00%</u>	(c)/(b)-1

Até a liquidação do plano em 2019, o valor total da despesa com opções de compra de ações será de R\$ 43.124, calculado pelo método "Black & Scholes", levando em consideração o período de exercício, volatilidade baseada no histórico das ações da Companhia, taxa livre de risco e taxa de dividendos propostos.

Conforme determinado pelo CPC 10 - Pagamentos Baseados em Ações, aprovado pela Deliberação CVM n 564/08, o prêmio dessas opções foi calculado na data da outorga das mesmas e está sendo reconhecido como despesa em contrapartida ao patrimônio líquido, durante o período de carência e à medida que os serviços são prestados.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 acumulamos a apropriação de despesa, no resultado da companhia, no montante de R\$ 11.216.

Os saldos a serem reconhecidos no resultado da Companhia, são assim demonstrados:

Ano	1ª emissão				2ª emissão				Totais			
	Vr. bruto	Apropriado	A apropriar	Residual	Vr. bruto	Apropriado	A apropriar	Residual	Vr. bruto	Apropriado	A apropriar	Residual
2013	38.772	(385)	-	38.387	-	-	-	-	38.772	(385)	-	38.387
2014	-	(11.172)	-	27.215	4.352	(44)	-	4.308	4.352	(11.216)	-	31.523
2015	-	-	(11.066)	16.149	-	-	(1.283)	3.025	-	-	(12.349)	19.174
2016	-	-	(8.042)	8.107	-	-	(1.270)	1.755	-	-	(9.312)	9.862
2017	-	-	(5.568)	2.539	-	-	(889)	866	-	-	(6.457)	3.405
2018	-	-	(2.539)	-	-	-	(602)	264	-	-	(3.141)	264
2019	-	-	-	-	-	-	(264)	-	-	-	(264)	-
	<u>38.772</u>	<u>(11.557)</u>	<u>(27.215)</u>	<u>-</u>	<u>4.352</u>	<u>(44)</u>	<u>(4.308)</u>	<u>-</u>	<u>43.124</u>	<u>(11.601)</u>	<u>(31.523)</u>	<u>-</u>

24 Informações por segmento

A Companhia revisa a forma de avaliação de seus negócios e entende que suas unidades de negócio não significam segmentos diferentes, mas sim subdivisões do segmento imobiliário. Não apresentando desta forma informações por segmento.

25 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Vendas imobiliárias	64.207	43.318	4.307.043	5.404.860
Outras receitas operacionais	-	-	113.258	95.819
(-) Deduções da receita	(1.920)	12.713	(163.698)	(183.750)
Receita Operacional líquida	<u>62.287</u>	<u>56.031</u>	<u>4.256.603</u>	<u>5.316.929</u>

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

26 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Custos das unidades vendidas	(43.079)	(81.065)	(3.137.255)	(3.822.546)
Encargos capitalizados	(2.623)	(6.193)	(289.904)	(373.376)
Mais valia sobre terrenos	-	-	(4.992)	(22.574)
Custo dos imóveis vendidos	(45.702)	(87.258)	(3.432.151)	(4.218.496)

27 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	41.282	44.561	82.995	74.106
Valor justo de debêntures	-	85.530	-	85.530
Variação monetária, juros e multas	12.830	12.372	138.990	123.794
Outras receitas financeiras	17.134	44.770	12.061	16.081
	71.246	187.233	234.046	299.511
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(546.538)	(413.584)	(954.140)	(869.345)
Despesas bancárias	(69)	(1.032)	(4.656)	(10.350)
Outras despesas financeiras	(18.846)	(12.861)	(33.409)	(28.098)
Total de despesas financeiras	(565.453)	(427.477)	(992.205)	(907.793)
Juros capitalizados (Nota 6)	2.645	5.746	272.500	338.672
	(562.808)	(421.731)	(719.705)	(569.121)
Total do resultado financeiro	(491.562)	(234.498)	(485.659)	(269.610)

28 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Salários e encargos	(2.050)	(6.126)	(174.942)	(254.052)
Honorários da administração	(6.474)	(4.843)	(8.426)	(8.254)
Stock options	(11.606)	49.427	(11.606)	49.427
Participação nos resultados	-	(54.144)	(33.981)	(60.259)
Salários e encargos	(20.130)	(15.686)	(228.955)	(273.138)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(5.043)	(1.722)	(11.858)	(11.172)
Manutenção de informática	(2.733)	(2.845)	(15.184)	(17.351)
Consultoria	(5.505)	(13.022)	(34.800)	(41.259)
Outros serviços	(127)	(223)	(12.236)	(16.340)
Prestação de Serviços	(13.408)	(17.812)	(74.078)	(86.122)
Viagens	-	(368)	(7.477)	(10.346)
Telecomunicações e internet	(372)	(788)	(8.512)	(12.276)
Aluguel e reforma de imóveis	(1.207)	(2.063)	(23.729)	(26.025)
Outras despesas	(4.310)	(1.275)	(19.159)	(23.607)
Outras despesas administrativas	(5.889)	(4.494)	(58.877)	(72.254)
Total	(39.427)	(37.992)	(361.910)	(431.514)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014

29 Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Propaganda, publicidade e demais	(2.024)	(2.645)	(107.119)	(95.299)
Comissões e premiações sobre vendas	(628)	(717)	(67.834)	(59.740)
Estande de vendas	(339)	(2.357)	(23.717)	(71.700)
Total	(2.991)	(5.719)	(198.670)	(226.739)

30 Auditores independentes

A KPMG Auditores Independentes, (KPMG) foi contratada pelo Grupo PDG em 2014 para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados à auditoria das suas Demonstrações financeiras anuais e revisões das suas Demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a KPMG foi contratada pelo Grupo PDG em 2014 para a prestação dos seguintes serviços não relacionados à auditoria externa conforme abaixo:

- Revisão de impostos com valor total de R\$ 75.

Na contratação de serviços a serem prestados pela auditoria independente, a Companhia avalia o contexto dos procedimentos a serem executados, preservando a independência e objetividade do auditor, conforme orientações e normas que regulam a atuação do auditor e o relacionamento com a Companhia.

Esta avaliação tem por objetivo garantir que os trabalhos não criem ameaças à independência da auditoria ou dos membros da equipe de auditoria, sejam elas ameaças de auto-revisão, de interesse próprio e de defesa do interesse da Companhia. Nesse sentido, a suficiência e adequação dos dados a serem coletados durante o trabalho são de responsabilidade da administração da Companhia, assim como a responsabilidade pelas decisões e execução de ações que venha a ter influenciam sobre a Companhia.

A Administração da Companhia, assim como seus auditores independentes, entende que os serviços mencionados acima não afetam a independência e objetividade da KPMG, necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria de acordo com as regras vigentes no Brasil.

31 Eventos subsequentes

Conforme fato relevante divulgado em 18 de março de 2015, o Conselho de Administração aprovou submeter à assembleia geral de acionistas, a ser convocada para 06 de abril de 2015, proposta para o aumento de capital da Companhia.

O aumento de capital proposto será no montante mínimo de R\$300.000 e máximo de até R\$500.000, mediante a emissão para subscrição particular de até 1.136.363.636 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço por ação de R\$0,44 (Quarenta e quatro centavos). O preço de emissão foi fixado com base na média da cotação diária de mercado na BM&FBovespa das ações ordinárias da Companhia, ponderadas pelo volume nos 20 pregões anteriores a 17 de março de 2015.

Além das ações que subscreverem, os subscritores farão jus, como vantagem adicional, a um bônus de subscrição (“Bônus de Subscrição”) para cada 2,5 ações ordinárias subscritas, totalizando a emissão de até 454.545.454 Bônus de Subscrição, não sendo admitida a entrega de frações de Bônus de Subscrição, as quais serão sempre desprezadas. Os Bônus de Subscrição serão emitidos em uma única série e cada Bônus de Subscrição conferirá a seu titular o direito de subscrever uma ação ordinária, ao preço de exercício R\$ 0,75 (setenta e cinco centavos) por Bônus de Subscrição. Os Bônus de Subscrição terão seu vencimento

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014*

em 06 de abril de 2018, podendo ser exercidos a qualquer tempo desde a data de sua emissão até o seu vencimento.

A Vinci Partners Investimentos Ltda., através de um ou mais fundos de investimento sob gestão de suas controladas (“Fundos Vinci”), comprometeu-se a subscrever ações a serem emitidas no aumento de capital, mediante exercício de direito de preferência para subscrição de ações, e, ainda, da subscrição de eventuais sobras de ações não subscritas, de forma que o valor total a ser aportado pelos Fundos Vinci seja, se houver sobras suficientes para tal, de, no mínimo, R\$300.000, sendo certo que o número de ações que será efetivamente subscrito pelos Fundos Vinci dependerá do resultado do exercício do direito de preferência e da subscrição de sobras pelos demais acionistas da Companhia, podendo ser, portanto, inferior a tais valores.

32 Outras informações

A Companhia possui no seu estatuto social, no capítulo VIII e artigo 39, a definição quanto a conflitos comerciais, conforme segue:

Solução de controvérsias via arbitragem: a Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei 6.404/76, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil 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 Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação do Novo Mercado.



FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas – Art. 11 – Instrução CVM nº 358/2002

Em 12/2014 foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, de acordo com o artigo 11 da Instrução CVM nº 358/2002, sendo que possuo as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações							
Grupo e Pessoas Ligadas	(X) Conselho de Administração	() Diretoria	() Conselho Fiscal	() Órgãos Técnicos ou Consultivos			
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Quantidade	% de participação				
			Mesma Espécie/Classe	Total			
Ações*	Ordinárias	174.330.771	13,17%	13,17%			
PDGRD81*	Debênture	17.003.279	8,54%	8,54%			
Movimentações no Mês – discriminar cada operação de compra ou venda ocorrida no mês (dia, quantidade, preço e volume)							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço (R\$)	Volume (R\$)
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	1	1	1,03	1,03
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	2	-1.082	1,03	-1.114,46
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	3	-29.013	1,04	-30.173,52
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	4	-1	1,03	-1,03
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	5	2	1,03	2,06
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	8	-13.249	0,97	-12.851,53
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	9	-273.108	0,91	-248.528,28
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	11	913.328	0,90	821.995,20
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	12	1.174.974	0,86	1.010.477,64
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	15	-2.651	0,81	-2.147,31
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	16	-15.713	0,82	-12.884,66
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	17	20.199	0,82	16.563,18
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	18	1	0,80	0,80
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	19	-3.518	0,78	-2.744,04
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	22	5.313.097	0,85	4.516.132,45
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	23	344.941	0,85	293.199,85
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	24	-1	0,85	-0,85
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	26	61.156	0,87	53.205,72
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	29	231.785	0,86	199.335,10
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	30	170.521	0,86	146.648,06
				TOTAL	7.891.669		6.747.115,41
PDGRD81	Debêntures						
				TOTAL			
Saldo Final							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos (2)	Quantidade	% de participação				
			Mesma Espécie/Classe	Total			
Ações*	Ordinárias	182.222.440	13,77%	13,77%			
PDGRD81*	Debênture	17.003.279	8,54%	8,54%			

* Valores incluem participação Direta e Indireta na PDG.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas – Art. 11 – Instrução CVM nº 358/2002

Em 12/2014 não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, de acordo com o artigo 11 da Instrução CVM nº 358/2002, sendo que possuiu as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações							
Grupo e Pessoas Ligadas	() Conselho de Administração	(X) Diretoria	() Conselho Fiscal	() Órgãos Técnicos ou Consultivos			
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/Classe	Total	
Ações*	Ordinárias			6.691.494	0,51%	0,51%	
PDGRD81*	Debênture			-	-	-	
Movimentações no Mês – discriminar cada operação de compra ou venda ocorrida no mês (dia, quantidade, preço e volume)							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço (R\$)	Volume (R\$)
				TOTAL	-		-
				TOTAL	0		0,00
Saldo Final							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos (2)			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/Classe	Total	
Ações*	Ordinárias			6.691.494	0,51%	0,51%	
PDGRD81*	Debênture			-	-	-	

* Valores incluem participação Direta e Indireta na PDG.

Obs: Conforme a ata da Reunião do Conselho da Administração do dia 17/12/2014, Victor Marques de Almeida Dantas renunciou o cargo de Diretor de Relacionamento com Cliente no dia 01/12/2014.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas – Art. 11 – Instrução CVM nº 358/2002

Em 12/2014 foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, de acordo com o artigo 11 da Instrução CVM nº 358/2002, sendo que possuo as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações							
Grupo e Pessoas Ligadas	() Conselho de Administração	() Diretoria	(X) Conselho Fiscal	() Órgãos Técnicos ou Consultivos			
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/Classe	Total	
Ações*	Ordinárias			1.398.112		0,11%	0,11%
PDGRD81*	Debênture			270.069		0,14%	0,14%
Movimentações no Mês – discriminar cada operação de compra ou venda ocorrida no mês (dia, quantidade, preço e volume)							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço (R\$)	Volume (R\$)
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	2	-7	1,03	-7,21
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	3	-182	1,04	-189,28
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	8	-85	0,97	-82,45
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	9	-1.723	0,91	-1.567,93
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	11	5.763	0,9	5.186,70
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	12	81	0,86	69,66
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	15	-17	0,81	-13,77
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	16	-98	0,82	-80,36
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	17	126	0,82	103,32
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	19	-21	0,78	-16,38
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	22	-3.362	0,85	-2.857,70
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	23	2.082	0,85	1.769,70
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	26	370	0,87	321,90
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	29	117.500	0,86	101.050,00
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	30	1.152	0,86	990,72
				TOTAL	121.579		104.676,92
				TOTAL	0		0,00
Saldo Final							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos (2)			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/Classe	Total	
Ações*	Ordinárias			1.519.691		0,11%	0,11%
PDGRD81*	Debênture			270.069		0,14%	0,14%

* Valores incluem participação Direta e Indireta na PDG.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Composição Acionária	% Part.	Nº Ações
Orbis Investment Management Limited	15,74%	208.314.521
Vinci Equities Gestora de Recursos Ltda	10,53%	139.312.935
Vinci Capital Partners II F Fundo de Investimentos em Participações	9,13%	120.866.533
Platinum Investment Management Limited	5,39%	71.387.800
Bank of America	5,31%	70.291.782
Skopos Investimentos Ltda	5,15%	68.146.400
Diretoria	0,51%	6.691.494
Outros	48,23%	638.252.758
Total de ações emitidas	100,00%	1.323.264.223

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

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 ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações de resultados, dos resultados abrangentes, 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 a 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. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a 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 2014, 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 e 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 2014, 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 e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2, as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 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 imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.10. Nossa opinião não está modificada 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 2014, 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 às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 18 de março de 2015

KPMG Auditores Independentes

CRC SP-014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho

Contador CRC 1SP199028/O-1

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Os membros do Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, parte, CEP 20091-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (“Companhia”), após apresentação dos auditores Ederson Carvalho e Marcos Ohata da Auditoria KPMG dos itens de auditoria do ano de 2014, sem pontos relevantes, aprovaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições o seguinte parecer: “O Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 17/03/2015, analisou: (i) o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a proposta de destinação do resultado da Companhia relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2014, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração das mutações do patrimônio líquido; e demonstração do fluxo de caixa, a demonstração do valor adicionado e as notas explicativas. Com base nos exames efetuados e nos esclarecimentos prestados pela Administração, o Conselho Fiscal concluiu que o relatório da administração e as demonstrações financeiras citadas, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados e condizentes com as normas legais aplicáveis.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, INCISO VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, parte, CEP 20091-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2015.

CARLOS AUGUSTO LEONE PIANI

Diretor Presidente

MARCO RACY KHEIRALLAH

Diretor Vice-Presidente Financeiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, INCISO V, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, parte, CEP 20091-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (KPMG Auditores Independentes) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2015.

CARLOS AUGUSTO LEONE PIANI

Diretor Presidente

MARCO RACY KHEIRALLAH

Diretor Vice-Presidente Financeiro