

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015

Conteúdo

Mensagem da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras	6
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações dos Resultados	9
Demonstrações dos Resultados Abrangentes	10
Demonstrações dos Fluxos de Caixas – Método indireto	11
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	12
Demonstrações do Valor Adicionado	13
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	14
Parecer do Conselho Fiscal	68
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	69
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	70

Mensagem da Administração

O ano de 2015 foi mais um ano de grandes mudanças e conquistas para PDG. Durante o segundo trimestre, concluímos o processo de Aumento de Capital da Companhia, com adesão de mais de 80% da base de acionistas, atingindo o limite máximo estabelecido de R\$500 milhões.

Em agosto, anunciamos uma mudança em nossa estrutura, com a substituição de nosso Diretor Presidente e de nosso Vice-Presidente Financeiro, cargos que passaram a ser ocupados pelos Srs. Márcio Trigueiro e Maurício Teixeira, respectivamente.

Em virtude das mudanças no cenário econômico do país e do setor, a nova administração traçou um plano de ação focado em 7 iniciativas principais: (1) reestruturação da dívida; (2) aceleração na venda de ativos; (3) maior esforço na venda de estoque e aceleração do repasse; (4) contínuo trabalho de redução de custos; (5) foco na execução para encerrar e averbar obras em estágio avançado; (6) redução dos passivos; (7) preservação do caixa da Companhia.

As 7 iniciativas já vem surtindo efeito, impactando positivamente no caixa da Companhia. Pelo sexto trimestre consecutivo, a PDG obteve geração de caixa operacional positiva, atingindo R\$404 milhões no 4T15. Em 2015, a PDG gerou mais de R\$1 bilhão, a maior geração de caixa anual da história da Companhia, e uma das maiores da história do setor. Desta forma, a alavancagem ampliada, que considera a dívida líquida mais o custo a incorrer, foi reduzida em R\$500 milhões entre o 3T15 e o 4T15, e R\$2,5 bilhões entre durante o ano de 2015. Continuaremos tomando as medidas necessárias para acelerar a entrada de caixa, com foco na monetização dos ativos, redução de custos e readequação dos passivos da Companhia.

A ampla reestruturação das dívidas visa equalizar os vencimentos com a velocidade de monetização dos ativos, além de dar mais eficiência à estrutura de garantias. Para auxiliar a empresa nessa tarefa, o Rothschild foi contratado como nosso assessor financeiro.

Durante o segundo semestre de 2015, a Companhia conseguiu, de fato, acelerar a venda de ativos. Do total de R\$376 milhões em ativos vendidos no ano, R\$289 milhões ocorreram no segundo semestre, tendo como principal destaque a alienação, em outubro, de nossa participação de 25% no projeto Jardim das Perdizes por R\$176 milhões.

Dando continuidade ao processo de aceleração na venda de ativos, em janeiro de 2016 anunciamos a celebração do Memorando de Entendimentos com o Banco Votorantim e BVEP para possível venda de ativos, entre projetos e terrenos, com valor total aproximado R\$1,6 bilhão. Se concretizada nos moldes atuais, esta operação diminuirá ainda mais o risco de execução da Companhia, com redução de R\$673 milhões no custo a incorrer, além da redução de R\$444 milhões na dívida líquida e da entrada de R\$461 milhões em caixa, que serão destinados à redução da alavancagem da Companhia.

Durante todo o ano de 2015, a Companhia buscou acelerar ainda mais seu desempenho na venda de estoque. Foram realizadas duas campanhas nacionais de vendas (Na Ponta do Lápis), que ao todo atingiram R\$708 milhões em vendas, 2.600 unidades vendidas e 9 mil visitas aos estandes. Durante o mês de novembro, realizamos a campanha de vendas *Black Friday*, que atingiu vendas de R\$214 milhões em 757 unidades.

Ainda no contexto de alavancar as vendas diante do arrefecimento da demanda, lançamos, no segundo trimestre do ano, a campanha “PDG Facilita”, na qual concedemos aos clientes algumas facilidades para aquisição de imóveis em determinados empreendimentos. Desta forma, a Companhia atingiu vendas brutas de R\$551 milhões no 4T15, e R\$2,5 bilhões durante todo o ano. As vendas líquidas atingiram R\$64 milhões no 4T15 e R\$552 milhões no ano, impactadas pelo volume de distratos registrados, de R\$487 milhões no 4T15 e de R\$1,9 bilhão no ano.

Embora o volume de distratos tenha aumentado em 2015, os esforços para acelerar a revenda têm gerado bons resultados. Apenas no 4T15, 47% dos distratos realizados foram revendidos dentro do mesmo trimestre e, durante o ano, a média de revenda de distrato dentro do mesmo trimestre se manteve acima dos 40%. Em 2014, a média de revenda dentro do mesmo trimestre havia ficado próxima dos 30%. É importante destacar que a revenda é, na grande maioria das vezes, final, ou seja, não gera novos distratos.

Em relação ao processo de repasse, em virtude da restrição de *funding* no mercado imobiliário, da deterioração do cenário econômico do país e dos apertos de crédito (aumento de taxas de juros e diminuição do limite máximo financiado), o volume de unidades repassadas não aumentou. Ainda assim, a Companhia registrou números expressivos de unidades repassadas, com 3.034 unidades ou R\$661 milhões no 4T15 e 14.203 unidades ou R\$3 bilhões em 2015.

Ao longo do ano, diversas iniciativas foram tomadas para a contínua redução de custos, como a implantação do projeto de Orçamento Base Zero (OBZ), no segundo trimestre, que permitiu um ajuste mais profundo na estrutura corporativa da Companhia, adequando-a ao tamanho atual de nossa operação. Em 2015, a redução no quadro de pessoas foi de 60%, passando de 4.197 para 1.693 colaboradores.

Outra iniciativa para redução das despesas administrativas foi a sublocação de espaço no escritório central da PDG, reduzindo a despesa fixa de aluguel e condomínio em mais de 24%. Como resultado, as despesas gerais e administrativas caíram 33% no 4T15 em comparação ao 4T14, e 29% no acumulado anual.

A redução nas despesas comerciais foi de 43% na comparação entre o 4T15 e o 4T14, e de 21% na comparação entre 2015 e 2014. Parte dessa redução foi ocasionada pelos esforços em direcionar os investimentos comerciais em campanhas de venda de estoque, permitindo ganhos de escala, e também em virtude da realização de apenas um lançamento durante todo o ano. Seguiremos adotando rígidas políticas de controle e redução de custos, e continuaremos adequando a estrutura da PDG ao tamanho de sua operação.

Em 2015, entregamos mais 52 projetos, sendo 43 de gestão financeira PDG, com um total de R\$14.816 unidades e VGV de R\$3,8 bilhões. Iniciamos 2016 com apenas 44 projetos em andamento, com custo a incorrer de R\$779 milhões, queda de 55% em relação ao final de 2014, reduzindo ainda mais o risco de execução, o endividamento estendido, e incrementando substancialmente a qualidade dos ativos.

Continuamos mantendo o ritmo de redução do saldo de financiamento à produção (SFH), como resultado da entrega e repasse dos empreendimentos. Conseguimos reduzir o saldo total da dívida SFH em R\$353 milhões (11%) entre o 3T15 e o 4T15, e em R\$1,3 bilhão nos últimos 12 meses. Em relação às dívidas corporativas, concluímos renegociações importantes ao longo do ano, e estamos em tratativas avançadas com os maiores bancos credores da Companhia para equacionar os passivos à monetização dos ativos.

Pautados em nossos objetivos de redução de estoque e de preservação do caixa, além de considerar o momento atual pelo qual passa a economia do país e o nosso setor, encerramos o ano com apenas um

lançamento, realizado no primeiro trimestre: o loteamento Spazio Ouro Verde, com VGV de R\$23 milhões. Não há previsão de lançamentos no horizonte de curto e médio prazos.

No 4T15, realizamos uma importante renegociação referente ao terreno Mintaka, localizado em Salvador/BA. Nesta renegociação distratamos parte da parceria sobre os terrenos, diminuindo assim o VGV potencial de lançamento de R\$7 bilhões para R\$1 bilhão. Esta medida nos trará uma economia de aproximadamente R\$5 milhões nas despesas anuais com o terreno. Além disso, a cláusula de volume mínimo obrigatório de lançamentos foi extinta.

É importante ressaltar que, no 4T15, o resultado da Companhia foi impactado por efeitos não recorrentes que totalizaram R\$1,4 bilhão, divididos da seguinte maneira:

(1) Provisão para Devedores Duvidosos e baixa no contas a receber, no valor de R\$320 milhões, e R\$312 milhões referentes ao *impairment* de terrenos e estoque, totalizando R\$632 milhões (sendo R\$241 milhões relacionados a renegociação do terreno Mintaka);

(2) Ajustes contábeis sem impacto no NAV e no caixa, no intangível, propriedades para investimento da REP e em outros créditos, no total de R\$633 milhões, divididos da seguinte forma: (a) baixa de ágio no valor de R\$351 milhões; (b) baixa de R\$202 milhões em participações acionárias e créditos a receber; (c) *impairment* de R\$33 milhões em créditos referentes a depósitos judiciais; (d) *impairment* líquido de R\$47 milhões nas propriedades para investimento da REP;

(3) Provisão no 4T15 para contingências judiciais prováveis de R\$137 milhões, com possível impacto de caixa no futuro.

O impacto dos ajustes realizados foi de R\$1,4 bilhão no Patrimônio Líquido, porém, de apenas R\$632 milhões nos ativos líquidos da Companhia (NAV), e sem nenhum impacto imediato no caixa. Com isso os ativos líquidos da Companhia (NAV) totalizavam R\$3,6 bilhões no final de 2015.

Em outubro de 2015, concluímos o grupamento de ações da Companhia na proporção de 50 ações para 1 ação, passando de 2.459.627.859 para 49.192.557 ações, sem modificação no capital social. O grupamento foi realizado para atender as novas regras de listagem da Bovespa.

Embora a Companhia tenha conseguido atingir importantes resultados, principalmente ao longo do segundo semestre, continuaremos ainda mais focados na aceleração da venda de ativos, na reestruturação das dívidas, e na desalavancagem. Seguimos confiantes que o plano de ação traçado pela nova administração, aliado à qualidade dos ativos, permitirá à PDG continuar enfrentando com sucesso todos os desafios impostos pelo cenário atual, e obter êxito em seu processo de reestruturação.

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais 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 2015, 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 2015, 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).

Ênfases

Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Conforme descrito na Nota 2.2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação 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 ressalvada em função desse assunto.

Continuidade operacional

Sem ressalvar nossa opinião, chamamos a atenção para a Nota Explicativa 1 às demonstrações financeiras, que descreve o plano de ação definido pela Administração para equalizar as obrigações financeiras à geração de caixa da Companhia, que apresentou prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, bem como, naquela data, excesso de passivos sobre os ativos circulantes, principalmente pela reclassificação de dívidas do longo para o curto prazo, pelo não cumprimento de cláusula restritiva (*covenant*) em determinados contratos de empréstimos e financiamentos. O risco de não concretização do plano descrito indica a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida relevante quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia.

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 2015, 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 preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

São Paulo, 29 de março de 2016

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações financeiras em
31 de Dezembro de 2015

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014			2015	2014		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.a	17.488	285.719	604.093	1.044.265	Empréstimos e financiamentos	12	791.807	125.908	1.735.042	1.246.185
Aplicações financeiras	4.b	-	47.683	-	47.683	Fornecedores		23.964	11.895	230.490	225.044
Contas a receber de clientes	5	61.177	93.444	2.227.031	4.495.579	Debêntures	14.a	891.140	490.518	958.829	496.659
Estoque de imóveis a comercializar	6	14.820	12.422	1.722.545	1.927.392	Obrigações por aquisição de imóveis	15	6.569	9.070	174.774	369.689
Tributos correntes a recuperar		22.934	52.471	87.691	127.858	Obrigações fiscais, sociais e trabalhistas		7.556	2.626	215.260	181.690
Contrato de mútuo	11.e	-	-	69.871	67.229	Impostos diferidos	16.b	1.538	1.594	103.990	295.279
Impostos diferidos	16.b	-	-	2.457	3.946	Provisão para contingências	18	1.499	-	128.735	-
Despesas com vendas a apropriar		-	383	9.137	17.243	Provisão para garantias	18	516	285	62.135	98.064
Outros créditos		57.217	17.647	127.832	245.340	Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	-	76.288	58.157
Total do ativo circulante		173.636	509.769	4.850.657	7.976.535	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	11.e	-	-	9.135	32.040
						Coo brigação na cessão de recebíveis		-	33.910	31.460	215.775
Não circulante						Obrigações por emissão de CCB/CCI	14	2.039.914	1.122.234	2.460.204	1.414.898
Contas a receber de clientes	5	33.564	24.218	3.264.276	3.659.662	Adiantamentos de clientes	17	34	122	156.641	212.503
Debêntures	11.b	-	31.167	-	26.634	Obrigações por aquisição de participações societárias		3.934	49.402	-	-
Estoque de imóveis a comercializar	6	22.488	40.391	1.798.701	2.364.729	Outras obrigações		6.838	32.551	224.240	375.900
Contrato de mútuo	11.e	41.194	66.112	-	-	Total do passivo circulante		3.775.309	1.880.115	6.567.223	5.221.883
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	11.e	-	-	185.975	155.025						
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.a	1.918.327	1.284.207	-	-	Não circulante					
Direitos creditórios adquiridos		155.775	230.081	-	76.678	Empréstimos e financiamentos	12	159.201	342.696	924.278	2.289.834
Outros créditos		101.481	67.865	2.350	43.876	Debêntures	14.a	-	834.868	-	902.150
		2.272.829	1.744.041	5.251.302	6.326.604	Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	-	101.708	174.582
						Impostos diferidos	16.b	-	-	171.781	154.117
Investimentos	7	4.024.970	6.472.752	218.479	456.677	Provisão para garantias	18	-	200	67.007	34.665
Propriedades para investimentos	8	-	-	473.465	555.611	Provisão para contingências	18	7.699	2.777	341.627	245.943
Imobilizado	9	975	496	36.219	50.312	Obrigações por emissão de CCB/CCI	14	22.680	1.210.709	45.165	1.303.756
Intangível	10	33.864	28.037	127.923	558.486	Adiantamentos de clientes	17	2.750	2.750	147.514	359.392
		4.059.809	6.501.285	856.086	1.621.086	Outras obrigações		604.380	298.758	207.177	176.154
Total do ativo não circulante		6.332.638	8.245.326	6.107.388	7.947.690	Total do passivo não circulante		796.710	2.692.758	2.006.257	5.640.593
						Patrimônio líquido					
						Capital social	19.a	4.917.843	4.907.843	4.917.843	4.907.843
						Reserva de capital e ações em tesouraria		1.235.345	744.162	1.235.345	744.162
						Prejuízos acumulados		(4.218.933)	(1.403.191)	(4.218.933)	(1.403.191)
						Outros resultados abrangentes	19.d	-	(66.592)	-	(66.592)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		1.934.255	4.182.222	1.934.255	4.182.222
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	7.b	-	-	450.310	879.527
						Total do patrimônio líquido		1.934.255	4.182.222	2.384.565	5.061.749
Total do ativo		6.506.274	8.755.095	10.958.045	15.924.225	Total do passivo e patrimônio líquido		6.506.274	8.755.095	10.958.045	15.924.225

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

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 dezembro de 2015 e 2014
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Receita operacional líquida	25	21.176	62.287	1.824.301	4.256.603
Custo das unidades vendidas	26	(23.155)	(45.702)	(1.866.356)	(3.432.151)
Resultado bruto		(1.979)	16.585	(42.055)	824.452
Despesas e receitas operacionais					
Comerciais	29	(1.931)	(2.991)	(156.713)	(198.670)
Gerais e administrativas	28	(34.964)	(39.427)	(258.747)	(361.910)
Tributárias		(853)	(5.020)	(11.561)	(15.732)
Equivalência patrimonial	7	(1.626.026)	1.713	113.380	97.038
Ganhos e perdas de capital em participações societárias	7	(1.955)	(27.352)	4.485	(67.046)
Depreciação e amortização		(321.642)	(5.371)	(412.194)	(57.379)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(244.405)	24.859	(1.365.215)	(56.542)
		(2.231.776)	(53.589)	(2.086.565)	(660.241)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(2.233.755)	(37.004)	(2.128.620)	164.211
Receitas e despesas financeiras					
Receitas financeiras	27	119.883	71.246	287.739	234.046
Despesas financeiras	27	(650.441)	(562.808)	(959.300)	(719.705)
		(530.558)	(491.562)	(671.561)	(485.659)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(2.764.313)	(528.566)	(2.800.181)	(321.448)
Imposto de renda e contribuição social	16	(69)	(677)	(42.301)	(153.966)
Prejuízo líquido do exercício		(2.764.382)	(529.243)	(2.842.482)	(475.414)
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		(2.764.382)	(529.243)	(2.764.382)	(529.243)
Acionistas não controladores	7.b	-	-	(78.100)	53.829
		(2.764.382)	(529.243)	(2.842.482)	(475.414)
Prejuízo líquido por ação (em reais) - Básico e Diluído	19.b	(68,92518)	(19,99785)	(68,92518)	(19,99785)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações de resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Prejuízo líquido do exercício	(2.764.382)	(529.243)	(2.842.482)	(475.414)
Outros Resultados Abrangentes				
Ajuste de conversão de investimentos	15.232	(3.770)	15.232	(3.770)
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	(2.749.150)	(533.013)	(2.827.250)	(479.184)
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(2.749.150)	(533.013)	(2.749.150)	(533.013)
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(78.100)	53.829

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(2.764.313)	(528.566)	(2.800.181)	(321.448)
Depreciação e amortização	321.642	5.371	412.194	57.379
Ganhos e perdas de capital em participações societárias	1.955	27.352	(4.485)	67.046
Despesas financeiras (juros passivos e variação monetária)	586.664	471.290	945.343	897.396
Valor justo sobre instrumentos financeiros	(2.752)	1.915	(2.752)	1.915
Despesas comerciais (Baixa de stand)	60	339	15.375	23.716
Despesa com stock options	1.430	11.606	1.430	11.606
Baixa por impairment sobre ágio, juros e estoque de imóveis	-	4.992	286.415	4.992
Valor justo propriedades para investimentos	-	-	114.181	(41.521)
Resultado de equivalência patrimonial	1.626.026	(1.713)	(113.380)	(97.038)
Ajustes a valor presente	1.192	(1.397)	27.946	(87.409)
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	165	39	155.770	(1.197)
Provisão para participação nos resultados	1.349	-	8.500	33.981
Provisão para contingências e garantias	(739)	5.339	228.489	101.857
Outros	201.891	-	329.993	-
	(25.430)	(3.433)	(395.162)	651.275
Varição nos ativos e passivos				
Operações cessão de direitos creditórios	74.306	349.108	76.678	(516)
Contrato de mútuo a receber	24.918	-	(2.642)	(12.819)
Contas a receber	21.564	2.314	2.417.674	233.610
Impostos a recuperar	29.537	(2.846)	40.167	(2.421)
Estoque de imóveis a comercializar	15.505	6.728	484.460	560.075
Despesas a apropriar	383	398	8.106	12.085
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	-	-	(53.855)	27.457
Debêntures	31.167	(2.605)	26.634	(2.604)
Adiantamento de clientes	(88)	(3.689)	(267.740)	(190.900)
Obrigações por aquisição de imóveis	(2.501)	(3.140)	(267.789)	(179.105)
Obrigações fiscais e impostos a recolher	4.883	(49.883)	(9.534)	16.178
Fornecedores	12.069	7.276	(122.656)	47.322
Outros	252.965	(15.421)	(200.848)	274.634
	464.708	288.240	2.128.655	782.996
Juros e impostos pagos				
Imposto de renda e contribuição social	(78)	(91)	(153.201)	(214.437)
Juros pagos	(516.941)	(416.742)	(811.622)	(760.798)
	(517.019)	(416.833)	(964.823)	(975.235)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(77.741)	(132.026)	768.670	459.036
Atividades de investimento				
Aumento (redução) de participação em coligadas e controladas	300.762	(284.332)	261.111	8.181
Aquisição e venda do imobilizado	(783)	-	2.245	(17.809)
Intangível	(5.827)	(4.835)	(9.760)	(11.489)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(634.120)	67.854	-	-
Obrigações por aquisição de participação societárias	(45.468)	44.935	-	-
Propriedades para investimento	-	-	(24.319)	(65.045)
Aplicações financeiras	21.017	(3.792)	21.017	(3.792)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(364.419)	(180.170)	250.294	(89.954)
Atividades de financiamento				
Captações de empréstimos	1.458.528	1.441.944	2.347.309	3.263.606
Amortizações de empréstimos	(1.784.352)	(1.356.385)	(4.306.198)	(3.897.880)
Aumento de capital social	499.753	-	499.753	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	173.929	85.559	(1.459.136)	(634.274)
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes	(268.231)	(226.637)	(440.172)	(265.192)
Saldos de caixa e equivalentes:				
No início do exercício	285.719	512.356	1.044.265	1.309.457
No final do exercício	17.488	285.719	604.093	1.044.265
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes	(268.231)	(226.637)	(440.172)	(265.192)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social			Reservas de capital e Opções outorgadas	Prejuízos acumulados	Outros resultados abrangentes	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social integralizado	Despesas com emissão	Capital líquido de despesas						
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
Aumento de capital	10.000	-	10.000	489.753	-	-	499.753	-	499.753
Despesas de opções outorgadas	-	-	-	1.430	-	-	1.430	-	1.430
Realização de resultados abrangentes	-	-	-	-	(51.360)	66.592	15.232	-	15.232
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(351.117)	(351.117)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(2.764.382)	-	(2.764.382)	(78.100)	(2.842.482)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	4.970.080	(52.237)	4.917.843	1.235.345	(4.218.933)	-	1.934.255	450.310	2.384.565

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receitas				
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	26.670	63.540	1.756.847	4.216.439
Outras receitas				
Outras receitas operacionais	588	-	125.244	113.258
	27.258	63.540	1.882.091	4.329.697
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos	(23.155)	(45.702)	(1.866.356)	(3.432.151)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(23.849)	(35.193)	(241.342)	(319.456)
Perda e recuperação de valores ativos	(1.955)	(27.352)	4.485	(67.046)
Outros	(244.405)	24.859	(1.365.215)	(56.542)
	(293.364)	(83.388)	(3.468.428)	(3.875.195)
Valor adicionado bruto	(266.106)	(19.848)	(1.586.337)	454.502
Retenções				
Depreciação e amortização	(321.642)	(5.371)	(412.194)	(57.379)
	(321.642)	(5.371)	(412.194)	(57.379)
Valor adicionado líquido produzido	(587.748)	(25.219)	(1.998.531)	397.123
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.626.026)	1.713	113.380	97.038
Receitas financeiras	119.883	71.246	287.739	234.046
	(1.506.143)	72.959	401.119	331.084
Valor Adicionado total a distribuir	(2.093.891)	47.740	(1.597.412)	728.207
Valor adicionado para distribuição				
Pessoal				
Remuneração direta	9.666	6.370	103.356	160.009
Benefícios	356	316	10.958	15.080
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	509	317	11.472	10.759
	10.531	7.003	125.786	185.848
Impostos, taxas e contribuições				
Federais e Municipais	9.024	5.965	138.251	274.339
	9.024	5.965	138.251	274.339
Remuneração do capital de terceiros				
Juros	631.756	543.894	892.488	681.640
Aluguéis	495	1.207	21.733	23.729
Outras	18.685	18.914	66.812	38.065
	650.936	564.015	981.033	743.434
Remuneração do capital próprio				
Prejuízo do período	(2.764.382)	(529.243)	(2.842.482)	(475.414)
	(2.764.382)	(529.243)	(2.842.482)	(475.414)
Distribuição do valor adicionado	(2.093.891)	47.740	(1.597.412)	728.207

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

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 Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, 11º andar, bairro Cidade Monções, São Paulo – SP.

A Companhia possui certos empreendimentos de incorporação imobiliária que foram estruturados por meio de sociedades controladas, coligadas e controladas em conjunto. A participação de terceiros nas investidas é realizada por meio de 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.

A Companhia classifica e destina as linhas de crédito para 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 consequentemente o crescimento da geração de caixa operacional.

O caixa gerado seria usado para acelerar o processo de desalavancagem e permitir a retomada do seu crescimento.

Até o final de 2015 a Companhia obteve êxito na execução desse plano, pois passou a gerar caixa operacional e iniciou o seu processo de desalavancagem.

Desde o final de 2012, a sua alavancagem total compreendida pelo total de custos a incorrer, mais sua dívida líquida onerosa, decresceu em R\$6.732.773, uma vez que reduziu de R\$13.062.914 para R\$6.330.141.

Ainda, a Companhia foi apoiada pelos seus principais credores no processo de rolagem de suas dívidas bancárias visando concluir o processo de reestruturação.

Apesar do sucesso de execução até o momento, a atual conjuntura econômica impõe riscos adicionais à execução do seu planejamento estratégico.

Portanto, a Administração resolveu adotar ações com objetivo de melhorar a estrutura de capital da Companhia e mitigar eventuais riscos na conclusão do processo de reestruturação da empresa; a saber:

- 1- Propôs o aumento de capital social em até R\$500.000, o qual foi aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de abril de 2015 e, integralizado no seu valor máximo, ao final de 30 de junho de 2015.
- 2- Alongar as dívidas corporativas e de apoio à produção, vencidas em 2015. Este alongamento está dentro

do processo de reestruturação das dívidas (“Reestruturação”) e envolverá a renegociação dos contratos, tendo como finalidade adequar o perfil do endividamento da Companhia às perspectivas de curto, médio e longo prazo, reforçando o capital de giro e fortalecendo a estrutura de capital, com vistas a assegurar o pleno desenvolvimento das nossas atividades.

Para assessoramento na Reestruturação a Companhia contratou como assessor financeiro o Rothschild, com larga experiência em projetos semelhantes. A Administração da Companhia espera que o processo de Reestruturação, iniciado em agosto de 2015, seja concluído até o final de junho de 2016.

- 3- Acelerar a venda de ativos não *core* e de estoques no atacado visando garantir uma margem adicional de liquidez e nesse sentido desde o segundo semestre de 2014 estão sendo realizadas algumas operações (ex: venda do investimento no empreendimento “Jardim das Perdizes” em outubro de 2015 e operação em andamento com o Banco Votorantim e BV Empreendimentos (Nota explicativa nº 31)).

Ressaltamos ainda que está em estudo a avaliação de outros ativos que podem fazer parte desta estratégia ao longo dos próximos meses.

- 4- Outras ações como o foco na preservação do caixa da Companhia, o maior esforço na venda de estoque e aceleração do repasse, a redução de custos e de passivos, além do encerramento e averbação das obras, estão em andamento pela nova administração.

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, entre outras, tais como: custo orçado dos empreendimentos em construção, provisão para créditos de liquidação duvidosa, vida útil dos bens do ativo imobilizado, provisões para contingências e garantias e, classificação de ativos e passivos a curto e longo prazo, 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 (R\$). 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 PDG Realty S.A Empreendimentos e Participações (“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 Standards Board (IASB) no que se refere:

- a. À capitalização de juros incorridos pela Controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos em construção de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas demonstrações financeiras consolidadas e não nas demonstrações financeiras separadas.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as IFRSs emitidas pelo IASB e 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, conforme descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.10, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita do setor imobiliário, que 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 29 de março de 2016.

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 específica. 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 a receber e a pagar, Cédulas de Crédito Bancário (“CCBs”) a pagar, 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

São classificadas na rubrica “Aplicações financeiras” reconhecidas em contrapartida no resultado. A classificação depende do propósito para o qual o investimento foi adquirido.

As aplicações financeiras da Companhia são títulos para negociação e são mensuradas 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 individuais e consolidadas e não sujeitas à variação significativa de valor. A abertura dessas aplicações financeiras está apresentada na Nota Explicativa nº 4.

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 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”.

A Companhia constitui Provisão para crédito de liquidação duvidosa (“PCLD”) para valores cuja recuperação é considerada remota, em montante considerado suficiente pela Administração. As estimativas utilizadas para a constituição da PCLD 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.

b. 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 a fornecedores, Contas a pagar por aquisição de imóveis, Outras contas a pagar, Empréstimos e financiamentos, Instrumentos financeiros derivativos e Custos e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários.

c. Instrumentos financeiros passivos e derivativos

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 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 a pagar

O reconhecimento inicial dos Empréstimos e financiamentos, Certificado de recebíveis imobiliários e Debêntures (Exceto pelas debêntures da 8ª emissão que estão a valor justo por meio de resultado – vide Nota Explicativa nº 14b 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 a pagar estão atualizadas em conformidade com os índices previstos nos contratos até a data do balanço.

A Companhia liquida financeiramente a Cessão de créditos de recebíveis imobiliários quando é efetivado a securitização e a respectiva 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 incorridas.

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 incorrido 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 “Estoques 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 com o 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.

2.7. Ajuste a valor presente (“AVP”)

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

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

São registradas ao longo da construção dos empreendimentos e compõem o Custo dos imóveis vendidos àquelas relacionadas ao período de cinco anos após o término da obra. Para os empreendimentos construídos pela Companhia são reconhecidos a Provisão para garantias baseada no orçamento e no histórico de gastos.

Para os empreendimentos construídos com construtoras terceiras, as mesmas assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós término das obras. Contudo, nos casos em que tais construtoras não arquem com os correspondentes custos, a Companhia se responsabiliza solidariamente, e nesses casos a mesma constituiu Provisão para garantias.

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

b. Imposto de renda e Contribuição social (IR e CS)

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 tributável. 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 ativos fiscais diferidos é revisado mensalmente e seu registro é mantido na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que esses ativos 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.

Os Passivos fiscais diferidos são reconhecidos 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.

Os Passivos fiscais diferidos são mensurados 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 sobre o lucro, 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 e consideram a compensação de prejuízos fiscais de IR e base negativa de contribuição social sobre o lucro (CSLL), limitada a 30% do lucro tributável.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação (“RET”): Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 e 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 de 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 de prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos IR e da CSLL, citados no regime de Lucro Real.

Avaliação dos impactos da Lei 12.973/2014 (antiga Medida Provisória nº 627/2013)

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 627/2013, 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 2014. A Companhia aderiu à referida Lei a partir de 01 de janeiro de 2015.

Avaliação dos impactos do Decreto 8.426 de 1º de abril de 2015

A partir de 01/07/2015 o PIS e a COFINS passaram a incidir sobre receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas: (i) sujeitas ao regime de apuração não-cumulativa; (ii) que tenham apenas parte de suas receitas submetidas ao regime de apuração não-cumulativa.

As alíquotas incidentes sobre as receitas financeiras serão aplicadas à razão de 0,65% para o PIS e 4% para a COFINS, inclusive as decorrentes de operações realizadas para fins de hedge. Quanto aos Juros sobre o capital próprio (JCP), serão mantidas as alíquotas em 1,65% para o PIS e 7,6% para a COFINS.

O impacto deste decreto não resultou aumento significativo da carga tributária da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, conforme estudos realizados.

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.

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. Provisão 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.

A provisão é revisada e ajustada 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 líquido recuperável de ativos (impairment)

A Administração da Companhia anualmente avalia o valor líquido recuperável de ativos 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 (impairment), ajustando o respectivo 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 a 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 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 totais de custos orçados, compostos pelos custos incorridos e os 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. Propriedades 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 investimentos

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 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.

Propriedades para investimentos em construção são avaliadas pela estimativa do valor justo do investimento, completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, dos custos dos financiamentos e de uma margem de lucro razoável. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo das Propriedades para investimentos 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 de aquisição e regularização de terrenos; Custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e a 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 17/12/2008;
 - ii) **OCPC - 04** – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras aprovada pela Deliberação da CVM nº 653 de 16/12/2010;

iii) ICPC 02 – Contrato de construção do setor imobiliário aprovada pela Deliberação da CVM nº 612 de 22/12/2009;

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 de terrenos.

As receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como Contas a receber. Valores recebidos 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 se encontram 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 Propriedades para investimentos

A receita de aluguel de Propriedades para investimentos está reconhecida no resultado consolidado da 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 de vendas a apropriar

As comissões sobre as vendas são ativadas e reconhecidas ao resultado pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito no item 2.10.

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 investimentos 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 investimentos são apresentadas ao valor justo.

Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das Propriedades para investimentos 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.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional (*impairment*) 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 (*impairment*). 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.

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. Lucro (prejuízo) 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.

2.16. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Normas e interpretações (novas e revisadas) emitidas em 2015 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.

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 01/01/18, com adoção antecipada permitida para fins de IFRS e não permitida localmente antes da harmonização e aprovação do CPC e da 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 acionistas proprietários da Controladora e à participação dos acionistas não controladores.

i. *Participação de acionistas não-controladores*

Para cada combinação de negócios, o Grupo (PDG) mensura qualquer participação de acionistas 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 (PDG) 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 acionistas não controladores são baseados em um valor proporcional dos ativos líquidos da subsidiária. Nenhum ajuste é feito no Ágio por rentabilidade futura (*goodwill*) e, conseqüentemente, não é reconhecido no resultado do exercício qualquer ganho ou perda.

ii. *Perda de controle*

Quando da perda de controle, o Grupo (PDG) desreconhece os ativos e passivos da subsidiária, qualquer participação de acionistas 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 do exercício. Se o Grupo (PDG) retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. Subseqüentemente, essa participação é contabilizada 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*

Saldos 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 (PDG) 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 97% do CDI:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa e Bancos	7.562	7.364	164.588	369.317
Aplicações financeiras				
Aplicações financeiras de curtíssimo prazo	62	-	1.497	16.214
Fundos de investimento de renda fixa	-	3.252	13.891	85.283
Certificados de depósitos bancários (CDB)	6.632	249.121	302.412	547.422
Operações compromissadas	3.232	25.982	121.705	26.029
Subtotal	9.926	278.355	439.505	674.948
Total	17.488	285.719	604.093	1.044.265

b. Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia não possui investimento em fundo de investimento imobiliário. O saldo em 31 de dezembro de 2014, no montante de R\$ 47.683, era referente à aplicação em fundo de investimento imobiliário. As cotas do fundo eram valorizadas a mercado e seus rendimentos apropriados no resultado na rubrica de “Receitas financeiras”.

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Incorporação e venda de imóveis ²	95.208	119.156	5.737.633	8.229.790
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa ¹	(467)	(302)	(209.350)	(19.132)
(-) Ajuste a valor presente	-	(1.192)	(36.976)	(55.417)
Total	94.741	117.662	5.491.307	8.155.241
Parcela circulante	61.177	93.444	2.227.031	4.495.579
Parcela não circulante	33.564	24.218	3.264.276	3.659.662
Total	94.741	117.662	5.491.307	8.155.241

¹ Provisão para crédito de liquidação duvidosa (“PCLD”) registrada no 4T15, no montante de R\$191.594.

² Contempla a baixa de R\$128.000 referente a renegociação da parceria Mintaka.

Os valores foram registrados no resultado da Companhia na rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

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.

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2016	-	17.123	-	3.278.019
2017	23.928	3.030	2.293.787	163.018
2018	4.044	1.101	169.265	59.210
2019	2.393	933	147.566	50.168
2020	2.078	2.031	324.926	109.247
2021 em diante	1.121	-	328.732	-
Total	33.564	24.218	3.264.276	3.659.662

Em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2015			2014		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	1.433.654	270.220	1.703.874	2.451.411	938.197	3.389.608
vencidos	515.886	7.271	523.157	1.057.023	48.948	1.105.971
0 a 30 dias	178.380	1.574	179.954	514.062	3.805	517.867
31 a 60 dias	60.470	640	61.110	123.811	5.733	129.544
61 a 90 dias	78.137	869	79.006	154.768	7.167	161.935
91 a 120 dias	98.220	1.096	99.316	72.555	3.360	75.915
121 a 360 dias	94.021	864	94.885	61.464	2.846	64.310
Mais de 360 dias	6.658	2.228	8.886	130.363	26.037	156.400
Total	1.949.540	277.491	2.227.031	3.508.434	987.145	4.495.579

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 2015, montam R\$ 3.586.517 (R\$ 4.421.496 em 31 de dezembro de 2014), e para empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2015, montam R\$ 1.904.790 (R\$ 3.733.745 em 31 de dezembro de 2014).

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 de 6,70% nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2015 (5,50% no período findo em 31 de dezembro de 2014), 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 (PCLD)

A Companhia constituiu como PCLD o montante de R\$ 209.350 (R\$ 19.132 em 31 de dezembro de 2014), 3,65% sobre o total do contas a receber de Incorporação e revenda de imóveis em 31 de dezembro de 2015. Os saldos em atraso são referentes, principalmente, aos casos de pró-soluto, inadimplência de longo prazo de contas a receber de repasse na planta.

Unidades inscritas no Regime especial de tributação (RET)

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2015 o total de 167 empreendimentos (154 em 31 de dezembro de 2014) tributados no RET. Os saldos das contas a receber relacionados a estes empreendimentos montam em 31 de dezembro de 2015 R\$ 3.487.611 (R\$ 5.045.109 em 31 de dezembro de 2014), que representam 58% do total do saldo de contas a receber da Companhia em 31 de dezembro de 2015 (51% em 31 de dezembro de 2014).

Unidades distratadas

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

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, registrou um volume líquido de 4.302 unidades distratadas (2.591 unidades em 31 de dezembro de 2014); deste total, 70,92% ocorreu por desenquadramento de renda (em 2014: 70,69%), 13,58% por troca (em 2014: 11,64%) e 15,50% por razões variadas (em 2014: 17,67%).

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Imóveis em construção ¹	-	3.707	371.242	870.950
Imóveis concluídos	12.299	5.392	1.162.013	698.732
Terrenos para futuras incorporações ¹	22.488	40.391	1.829.815	2.576.820
Adiantamentos a fornecedores	-	1.367	15.667	11.608
Juros capitalizados	2.521	1.956	115.433	115.770
Mais valia sobre imóveis lançados	-	-	27.076	18.241
Total	37.308	52.813	3.521.246	4.292.121
Parcela circulante	14.820	12.422	1.722.545	1.927.392
Parcela não circulante	22.488	40.391	1.798.701	2.364.729
Total	37.308	52.813	3.521.246	4.292.121

¹ Contempla R\$ 199.126 de baixa por provisão para redução ao valor recuperável do ativo e baixa de R\$ 112.672 referente a renegociação na parceria Mintaka; os ajuste estão lançados na rubrica de outras receitas (despesas)

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica “Imóveis em construção”, dentro da rubrica “Estoques 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 “Estoques 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 registra 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 Estoques 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 2015, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Saldo Inicial	1.956	1.934	115.770	197.322
Ajuste Saldo inicial	-	-	-	-
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos	1.889	2.645	122.651	184.135
Debêntures	-	-	30.040	24.217
Total de encargos financeiros capitalizados no período	1.889	2.645	152.691	208.352
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis	(1.324)	(2.623)	(153.028)	(289.904)
Total	2.521	1.956	115.433	115.770

7 Investimentos

a. Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014

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.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Controladora										
Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Saldo em 31/12/2014	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Ganho/ Perda em participações societárias	Distribuição de Dividendos	Demais ¹	Resultado de Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2015
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A	99,99%	0,01%	1.685.652	-	(161.231)	-	-	-	(753.737)	770.684
ATP Adelaide Participacoes Ltda	99,99%	0,01%	65.559	-	(920)	-	-	-	(951)	63.688
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	72,79%	27,21%	697.810	14.623	-	-	-	-	(97.510)	614.923
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	15.396	-	(216)	-	-	-	(888)	14.292
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	11.687	-	(163)	-	-	-	(2.841)	8.683
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	87,35%	0,00%	22.909	-	(321)	-	-	-	(6.269)	16.319
PDG Spe 16 Empreendimentos Imo	50,00%	50,00%	3.973	-	-	-	-	-	3.680	7.653
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	237.253	-	(145.505)	(12.234)	(5.614)	-	(30.838)	43.062
Pdg Spe 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	50,00%	2.084	-	-	-	-	-	3.009	5.093
Goldfarb Incorporações E Construções S.A	99,99%	0,01%	1.467.912	-	(48.002)	-	-	-	(369.263)	1.050.647
LN 29 Incorporação e Empreendimento Ltda	64,00%	0,00%	10.966	-	(154)	-	-	-	226	11.038
LN 8 Incorp e Empreend Ltda	99,99%	0,01%	27.704	-	-	-	-	-	(10.425)	17.279
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	333.156	-	(4.680)	-	-	-	(38.851)	289.625
PDG Araxa Income S.A.	99,99%	0,01%	34.471	-	(484)	-	-	-	(608)	33.379
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	67.522	-	(42.783)	-	-	-	(1.776)	22.963
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	385.228	743	-	(6.246)	(25.520)	-	(66.992)	287.213
PDG Ln 28 Incorporação e Empreendimento Ltda	99,99%	0,01%	18.000	-	(252)	-	-	-	(7.489)	10.259
PDG Ln 31 Incorporação e Empreendimentos Ltda	99,99%	0,01%	11.107	-	(158)	-	-	-	(1.386)	9.563
PDG-Ln7 Incorporação e Empreendimentos S.A.	99,99%	0,01%	48.419	-	-	-	-	-	(4.263)	44.156
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	86.808	-	-	-	(13.810)	-	(4.358)	68.640
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00%	0,00%	6.594	-	(93)	-	-	-	(844)	5.657
PDG Vendas Corretora Imobiliária Ltda.	99,99%	0,01%	26.691	-	(4.396)	-	-	-	(16.607)	5.688
REP Desenvolvimento Imobiliário S.A	58,10%	0,00%	197.615	-	(9.191)	-	-	-	(36.249)	152.175
Zmf 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	28.410	-	(399)	-	-	-	13.320	41.331
PDG 64 Empreendimentos e Participações S.A	99,99%	0,00%	242.025	80	(21.303)	-	-	-	(3.398)	217.404
Demais ²			218.052	36.207	(179.938)	-	(5.739)	215.704	(202.913)	81.373
			5.953.003	51.653	(620.189)	(18.480)	(50.683)	215.704	(1.638.221)	3.892.787
Investimentos em coligadas										
Fator Ícone Empreendimento Imobiliários.	50,00%	0,00%	853	6.421	(11.532)	-	-	-	4.258	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	0,00%	-	-	-	16.525	(77.254)	60.729	-	-
TGLT S.A ³	27,18%	0,00%	22.178	-	(23.422)	-	-	1.244 ⁴	-	-
Demais ²			28.469	783	(8.435)	-	(7.448)	3.291	7.937	24.597
			51.500	7.204	(43.389)	16.525	(84.702)	65.264	12.195	24.597
Subtotal - participações societárias			6.004.503	58.857	(663.578)	(1.955)	(135.385)	280.968	(1.626.026)	3.917.384
Demais										
Intangível ⁵			395.466	-	(300.465)	-	-	-	-	95.001
Juros capitalizados			13.140	-	(10.519)	-	-	-	-	2.621
Mais valia de terreno			59.643	-	(49.679)	-	-	-	-	9.964
Subtotal - demais investimentos			468.249	-	(360.663)	-	-	-	-	107.586
Total dos investimentos			6.472.752	58.857	(1.024.241)	(1.955)	(135.385)	280.968	(1.626.026)	4.024.970

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

² Investimentos em Controladas e Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2015.

³ Coligada alienada em maio de 2015.

⁴ Contempla variação cambial de R\$ 1.344

⁵ Contempla em 2015 a baixa de R\$ 222.409, referente a renegociação na parceria Mintaka.

Na renegociação da parceria Mintaka alguns investimentos e créditos da Companhia, totalizando R\$201.891, foram baixados para rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas".

b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas do Grupo (PDG) em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014.

Nome da empresa	% de Participação Direta	Consolidado				Saldo consolidado				Resultado de Equivalência em 31/12/2014
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais ²	Investimentos em 31/12/2015	Investimentos em 31/12/2014	
Api Spe 08 - Planejamento e Desenvol. Imob. Ltda.	50,00%	35.532	15.401	20.131	1.374	687	-	10.753	30.948	-
Chl Lxxviii Incorporações Ltda Imobiliários S.A	50,00%	36.868	17.826	19.042	594	297	-	9.521	14.224	(1.011)
Gliese Incorporadora Ltda	42,46%	138.716	91.059	47.657	1.210	514	-	20.235	19.933	455
Parque Milênio II	50,00%	17.266	3.336	13.930	9.588	4.794	-	6.965	3.070	-
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda	30,00%	34.453	13.847	20.606	(1.383)	(415)	-	6.180	-	(1.082)
Iepe - Investimentos Imobiliários Ltda	30,00%	25.736	7.864	17.872	(636)	(191)	-	5.362	5.621	(4.334)
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda	30,00%	51.593	5.527	46.066	(434)	(130)	-	13.820	6.560	(148)
Jetirana Empreendimentos S.A.	50,00%	138.155	89.574	48.581	24.031	12.016	-	24.291	22.509	11.537
Paio! Velho Ltda.	39,00%	34.082	7.381	26.701	(2)	(1)	-	10.413	10.414	-
Shopping Burity Mogi Empr. Imob. SPE Ltda.	50,00%	163.746	72.597	91.149	26.295	13.148	-	45.575	34.590	12.622
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	50,00%	69.429	41.255	28.174	(240)	(120)	-	14.087	14.207	7.854
Spe Reserva I Empreendimento Imobiliario S/A	50,00%	111.954	98.554	13.400	25.910	12.955	-	6.700	19.792	18.664
TGLT	27,18%	-	-	-	-	-	-	-	22.179	278
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda	25,00%	1.311.287	891.781	419.506	260.861	63.162	-	-	116.915	52.965
Demais investidas ¹		774.509	600.764	173.745	15.272	6.664	16.663	44.577	99.174	(762)
		2.943.326	1.956.766	986.560	362.440	113.380	16.663	218.479	420.136	97.038
Demais										
Intangível								-	36.541	
Subtotal - demais investimentos								-	36.541	
Total dos investimentos		2.943.326	1.956.766	986.560	362.440	113.380	16.663	218.479	456.677	97.038

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2015.

² Provisão para perdas em investimentos reclassificadas para o passivo não circulante na rubrica de "Outras obrigações".

Informações financeiras das controladas do Grupo (PDG) em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014.

Nome da empresa	Consolidado em 31/12/2015					Saldo Consolidado				
	% Total da Companhia	% de Minoritários	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores 31/12/2014	Resultado em 31/12/2014
Araxá Participações e Empreend. Imob. S.A	42,00%	58,00%	114.864	46.196	68.668	(9.847)	(5.711)	39.827	45.539	9.573
CHL Lxviii Incorporações Imobiliários S.A	70,00%	30,00%	30.099	297	29.802	(194)	(58)	8.941	8.999	4
Geraldo Martins Empreendimentos Imob. S.A	50,00%	50,00%	43.801	7.136	36.665	(4.630)	(2.315)	18.333	20.648	5.873
PDG Mash Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	34.232	13.130	21.102	(4.129)	(2.065)	10.551	12.616	4.349
PDG SP 5 Incorporações Spe Ltda	50,00%	50,00%	15.292	1.991	13.301	742	371	6.651	12.280	6.279
LBC Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	50,00%	50,00%	22.105	3.940	18.165	453	227	9.083	8.856	1.634
Peonia Empreendimentos Imobiliários	66,30%	33,70%	80.988	33.675	47.313	(135)	(45)	15.944	16.042	(30)
CHL Cxx Incorporações S.A	55,00%	45,00%	56.972	34.851	22.121	7.864	3.539	9.954	6.416	2.737
Agin Anapolis Empreendimento Imobiliario	50,00%	50,00%	70.131	360	69.771	1.371	686	34.886	34.200	(47)
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	103.293	80.446	22.847	(6.632)	(1.326)	4.569	5.896	975
Shimpako Incorporadora Ltda.	66,67%	33,33%	47.250	3.873	43.377	(60)	(20)	14.458	14.478	-
Astroemeria Incorporadora Ltda.	80,00%	20,00%	39.048	11.605	27.443	(796)	(159)	5.489	5.648	64
Gerbera Incorporadora Ltda.	71,67%	28,33%	62.545	4.949	57.596	(62)	(18)	16.317	16.334	6.853
Acanto Incorporadora Ltda.	66,67%	33,33%	29.970	1.063	28.907	(3)	(1)	9.635	9.636	-
Dubhe Incorporadora S/A	55,00%	45,00%	19.682	2.467	17.215	8.129	3.658	7.747	15.490	-
Gundel Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	123.608	90.200	33.408	12.273	3.682	10.022	14.642	3.070
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	106.989	6.048	100.941	(6.409)	(2.051)	32.301	40.277	7.732
LN 29 Incorporação e Empreendimento Ltda	64,00%	36,00%	20.736	3.489	17.247	354	127	6.209	6.081	(458)
REP Desenvolvimento Imobiliário S.A	58,10%	41,90%	646.882	328.063	318.819	(94.384)	(39.547)	133.585	183.638	16.574
Vitality Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	20,00%	33.981	2.658	31.323	56	11	6.265	7.948	(114)
Demais investimentos ¹			2.954.090	2.053.538	900.552	(153.050)	(37.085)	49.543	393.863	(11.239)
Total			4.656.558	2.729.975	1.926.583	(249.089)	(78.100)	450.310	879.527	53.829

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2015

c. Investimentos em ações

Em 31 de dezembro de 2015 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 31 de dezembro de 2013	385.144	77.430	462.574
Aquisições e benfeitorias (a)	330	80.484	80.814
Alienação (b)	(15.769)	-	(15.769)
Ajuste a valor justo (c)	15.665	25.856	41.521
Transferências (d)	140.752	(140.752)	-
Reclassificações (e)	(6.070)	(7.459)	(13.529)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	520.052	35.559	555.611
Aquisições e benfeitorias (f)	45.975	10.782	56.757
Alienação (g)	(24.306)	(14)	(24.320)
Ajuste a valor justo (c)	(114.181)	-	(114.181)
Reclassificações	-	(402)	(402)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	427.540	45.925	473.465

¹ Empreendimentos em fase de construção ou revitalização; não operantes

- (a) Custos com a construção do Shopping Botucatu e revitalização dos Shoppings Valinhos, Hortolândia e Bay Market (Mais Shopping).
- (b) Alienação refere-se a venda do Shopping Largo XIII.
- (c) Reconhecido no resultado do exercício na rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas".
- (d) Referem-se a transferência do saldo de obras em andamento para Edificações devido a inauguração do Shopping Botucatu.
- (e) A Controladora REP e suas investidas apuraram créditos tributários (PIS e Cofins) oriundos de benfeitorias realizadas nos imóveis, sendo reclassificado parte do valor do ativo para impostos a recuperar.
- (f) Refere-se a revitalização/expansão dos Shoppings Valinhos e Bay Market (Mais Shopping) e aquisição de CCS por meio da SPE Santo Eustáquio.
- (g) Refere-se a venda do ativo (Imóvel) do CCS Lapa e venda da SPE do CCS Jundiá

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 investimentos é determinado 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.

A mensuração do valor justo de Propriedades para investimentos foi classificada como valor justo Nível 2 (Método comparativo direto 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 investimentos, bem como os dados (*inputs*) observáveis ou não observáveis significativos utilizados em 31 de dezembro de 2015:

Hierarquia do valor justo – Nível	Técnica de avaliação	Dados (<i>inputs</i>) significativos	Relacionamento entre dados (<i>inputs</i>) significativos observáveis e não observáveis	Valor das propriedades em 2015
Nível 2	<p><i>Laudo de avaliação patrimonial:</i> 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. 	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se: <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\$ 35.302
Nível 3	<p><i>Fluxos de caixa descontados:</i> O modelo de avaliação considera o valor presente dos fluxos de caixa líquidos a serem gerados a partir das Propriedades para investimentos, levando em consideração a taxa de crescimento dos preços dos arrendamentos, custos de construção a incorrer dos empreendimentos em construção, custos de manutenção dos empreendimentos 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 os riscos de construção. Modelo de fluxo de caixa descontado “Taxa Real”.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Crescimento esperado dos preços dos arrendamentos no mercado de 2%. Prazo de manutenção do empreendimento em média de 10 anos. Custo de manutenção do empreendimento - média de 5% das receitas operacionais líquidas. Taxas de desconto ajustadas ao risco para intervalo de 9,3% a 10,3%. 	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se: <ul style="list-style-type: none"> o crescimento esperado dos preços dos arrendamentos no mercado forem superiores ou inferiores. a taxa de ocupação for maior ou menor. os períodos sem recebimento do arrendamento forem mais ou menos curtos. ou a taxa de desconto ajustada ao risco for maior ou menor. 	R\$ 438.163

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	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas (i)	Total
Saldo em 31.12.2013	379	3.848	-	11.757	15.984
. Baixas	-	(17)	-	(11.757)	(11.774)
Saldo em 31.12.2014	379	3.831	-	-	4.210
. Adições	-	17	705	-	722
Saldo em 31.12.2015	379	3.848	705	-	4.932

Controladora					
Depreciação:	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas (i)	Total
Saldo em 31.12.2013	(236)	(2.381)	-	(11.757)	(14.374)
. Depreciações	(37)	(1.060)	-	-	(1.097)
. Baixas	-	-	-	11.757	11.757
Saldo em 31.12.2014	(273)	(3.441)	-	-	(3.714)
. Depreciações	(38)	(158)	(47)	-	(243)
Saldo em 31.12.2015	(311)	(3.599)	(47)	-	(3.957)
Saldo residual em 31.12.2015	68	249	658	-	975
Saldo residual em 31.12.2014	106	390	-	-	496
Saldo residual em 31.12.2013	143	1.467	-	-	1.610

Consolidado							
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros (ii)	Estande de vendas (i)	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31.12.2013	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 31.12.2014	31.947	17.491	26.238	24.469	9.637	5.078	114.860
. Adições	-	838	277	7.110	1.939	112	10.276
. Baixas	(3.641)	(441)	-	(9.461)	(7.553)	(104)	(21.200)
Saldo em 31.12.2015	28.306	17.888	26.515	22.118	4.023	5.086	103.936

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 31.12.2013	(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 31.12.2014	(13.925)	(10.841)	(22.116)	(10.326)	(5.348)	(1.992)	(64.548)
. Depreciações	(2.177)	(1.052)	(1.992)	(1.306)	(5.676)	(414)	(12.617)
. Baixas	1.276	312	-	34	7.761	65	9.448
Saldo em 31.12.2015	(14.826)	(11.581)	(24.108)	(11.598)	(3.263)	(2.341)	(67.717)
Saldo residual em 31.12.2015	13.480	6.307	2.407	10.520	760	2.745	36.219
Saldo residual em 31.12.2014	18.022	6.650	4.122	14.143	4.289	3.086	50.312
Saldo residual em 31.12.2013	25.046	7.468	7.530	8.114	4.134	15.585	67.877

- (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 estande.
- (ii) A amortização é realizada ao longo do contrato de locação do imóvel.

Teste de recuperabilidade (*impairment*) do Imobilizado

O Grupo revisa periodicamente a existência de indícios de recuperabilidade dos Ativos imobilizados. Nos casos em que são identificados imobilizados que não serão recuperáveis, o Grupo (PDG) analisa e constitui provisão para redução ao valor recuperável. Para o período findo em 31 de dezembro de 2015, o Grupo (PDG) não identificou indícios, ou necessidades de constituição de provisão para redução ao valor recuperável dos seus Ativos imobilizados.

10 Intangível

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Composição dos ágios por empresa				
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A. ²	53.491	275.900	53.491	335.342 ¹
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	-	-	-	24.580
Agre Urbanismo S.A.	1.444	3.403	-	3.403 ¹
PDG São Paulo Incorporações S.A.	-	-	-	3.548 ¹
Aztronic Engenharia de Softwares Ltda. (i)	-	4.362	-	4.362
CHL Desenvolvimento Imobiliários S.A.	20.774	59.443	-	60.009 ¹
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	17.755	38.377	-	40.806 ¹
LN 8 Incorporação e Empreendimentos Ltda.	264	2.944	-	2.944 ¹
PDG Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	-	35.767 ¹
PDGLN Incorporações e Construções S.A.	1.273	3.438	-	3.438 ¹
TGLT S.A. (i) (ii)	-	5.013	-	5.013
Fator Ícone Empreendimento Imobiliários. (i)	-	2.586	-	2.586
Total	95.001	395.466	53.491	521.798
Software e outros intangíveis	33.864	28.037	74.432	73.229
Subtotal	128.865	423.503	127.923	595.027
Realocação para Investimentos (Nota 7) (i)	(95.001)	(395.466)	-	(36.541)
Saldo final	33.864	28.037	127.923	558.486

¹ Durante 2015 parte do saldo consolidado, no montante de R\$ 70.392, foi reclassificado para a rubrica de Estoque de Imóveis a Comercializar.

² Contempla em 2015 a baixa de R\$ 222.500, em 2015, para a rubrica de Depreciação e Amortização, referente a renegociação na parceria Mintaka.

- (i) Nas Demonstrações financeiras da “Controladora” e “Consolidado” de 2014 esses Intangíveis estão sendo apresentados inclusos nas rubricas de Investimentos, pois são intangíveis de empresas coligadas (Nota Explicativa nº 7)
- (ii) Baixa do saldo em maio de 2015, mediante alienação do investimento na coligada.

a. Movimentação dos Ativos intangíveis

As movimentações dos ativos intangíveis nos períodos findos em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014 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 31.12.2013	37.371	88	110.441	110.529	615.132	725.661
. Adições	4.835	-	18.780	18.780	-	18.780
Saldo em 31.12.2014	42.206	88	129.221	129.309	615.132	744.441
. Adições	9.504	-	19.492	19.492	12.233	31.725
. Baixas	(64)	-	(12.972)	(12.972)	(41.183)	(54.155)
. Transferências ²	4.362	-	-	-	(74.754)	(74.754)
Saldo em 31.12.2015	56.008	88	135.741	135.829	511.428	647.257
Amortizações:						
Saldo em 31.12.2013	(9.940)	-	(37.611)	(37.611)	(90.776)	(128.387)
. Amortizações	(4.229)	-	(18.469)	(18.469)	(39.099)	(57.568)
Saldo em 31.12.2014	(14.169)	-	(56.080)	(56.080)	(129.875)	(185.955)
. Amortizações ¹	8.039	-	(18.289)	(18.289)	(7.548)	(25.837)
. Baixas ¹	64	-	12.972	12.972	(320.514)	(307.542)
Saldo em 31.12.2015	(22.144)	-	(61.397)	(61.397)	(457.937)	(519.334)
Saldo residual em 31.12.2015	33.864	88	74.344	74.432	53.491	127.923
Saldo residual em 31.12.2014	28.037	88	73.141	73.229	485.257	558.486
Saldo residual em 31.12.2013	27.431	88	72.830	72.918	524.356	597.274

¹ Co contempla R\$ 351697 de baixa na rubrica de Depreciação e amortização referente ao teste de redução ao valor recuperável (Impairment).

² Total de R\$ 70.392 reclassificado para a rubrica de estoque de imóveis

b. Teste da redução ao valor recuperável (impairment)

O teste de *impairment* foi elaborado sobre premissas utilizadas para projeção e acompanhamento de fluxo de caixa projetado da empresa investida, adicionado a um modelo de perpetuidade 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 de vendas; e (iii) endividamento líquido representado pela Dívida total menos Caixa e as Disponibilidades.

Os ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro ou na mais-valia dos ativos das participações societárias adquiridas, foram reavaliados e os prazos de realização foram definidos em razão da evolução dos empreendimentos imobiliários correspondentes, os quais são amortizados no prazo médio de três anos, a partir dos lançamentos desses empreendimentos imobiliários.

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 2015, foram amortizados R\$ 18.289 contabilizados no resultado da Companhia (R\$ 18.469 em 31 de dezembro de 2014). 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 (AFAC)

O montante classificado no ativo não circulante, como AFAC é referente 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 ativas

Os saldos de debêntures ativas em 31 de dezembro de 2014, classificados no ativo não circulante da Controladora, estavam relacionados a debêntures não conversíveis emitidas por investidas e eram remunerados a taxas que podem variar de IGP-M mais juros de 12% a.a., IGP-M mais juros de 14% a.a. e de CDI mais juros de 3% a.a.

A Copanhia utilizou estes papéis em negociações de dívidas e não possui saldo em 31 de dezembro de 2015.

c. Remuneração da administração

O limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o ano de 2015 foi fixado em até R\$ 26.988 (R\$ 28.000 para o exercício de 2014), para a remuneração dos administradores fixa e variável, direta e indireta dos administradores, considerando o patamar máximo atingível e do conselho fiscal, bem como os valores a serem por ela arcados em decorrência das opções de compra de ações outorgadas conforme Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

O montante registrado a título de remuneração, participação nos lucros ou resultados, dividendos e/ou benefícios em geral, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, é assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Remuneração fixa				
Conselho de Administração	660	751	660	751
Conselho Fiscal	328	288	328	288
Diretoria Estatutária	7.205	3.239	7.525	5.301
Encargos	2.176	1.957	2.272	1.847
	10.369	6.235	10.785	8.187
Benefícios				
Diretoria Estatutária	226	239	240	239
	226	239	240	239
Total Remuneração fixa	10.595	6.474	11.025	8.426
Remuneração variável				
Participação nos resultados	1.349	9.883	1.611	9.883
Baseada em ações	1.057	4.589	1.057	4.589
Total Remuneração variável	2.406	14.472	2.668	14.472
Total Geral	13.001	20.946	13.693	22.898

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:

- (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\$ 3.398.428 de avais e garantias em 31 de dezembro de 2015 (R\$ 4.620.524 em 31 de dezembro de 2014). 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	
	2015	2014	2015	2014
Ativo				
Debêntures a receber – Ativo Não Circulante	-	31.167	-	26.634
Mútuo Pessoas Ligadas – Ativo Circulante e Não Circulante	41.194	66.112	69.871	67.229
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	-	-	185.795	155.025
AFAC – Ativo Não Circulante	1.918.327	1.284.207	-	-
Passivo				
Debêntures conversíveis - 8ª emissão (Nota nº 14b)	1.989	3.978	1.989	3.978
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	-	-	9.135	32.040

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 conta corrente com parceiros nos empreendimentos 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 (“CA”) 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 CA realizadas para a tomada destas e outras decisões de investimento são instaladas com a presença da maioria dos membros do CA e as deliberações são tidas como válidas se aprovadas pela maioria dos membros presentes.

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

Parte relacionada						Incorridos em		
Relação com Companhia	Fornecedor	Objeto do contrato	Data da transação	Montante envolvido	Obs:	Duração do contrato	2015	2014
Vinci Partners	Austral Seguradora	Seguro de obra e Seguro garantia	jun/13 à nov/19	3.188	limite máximo de cobertura por obra-seguro: R\$120.000	de obra + 12 meses	1.010	1.106
Vinci Partners	Cecrisa R. Cerâmicos S.A	Material: cerâmica	jun/13 à jun/15	14.675	-	6 meses	4.006	3.852
Vinci Partners	Unidas Locadora de Veículos Ltda	Locação: veículo	set/13 à jun/15	28	-	1 ano	9	10
Conselheiro	Instituto de Desenvolvimento Gerencial S.A.	Consultoria	jun/14	1.306	valor total contratado	9 meses	1.234	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	25	valor total contratado	1 mês	7	18
Conselheiro	INDG Tecnologia e Serviços Ltda	Consultoria	jun/14	5	R\$ 3.097.071		-	5
Total:				21.125			6.266	5.720

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 inicial prevista para 1º vencimento em 05 de outubro de 2015 e vencimento final em 05 de abril de 2017. Os vencimentos inicialmente previstos estão sendo renegociados.

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	2015	2014		
SFH	25.613	34.259	TR + 8,3% até 14%	Hipoteca/ recebíveis/ fiança
Finep/Finame	97.435	116.221	PRÉ 5,25% até 8,70%	Aval PDG
Capital de Giro/ SFI e Nota promissória	827.960	318.124	CDI + 4,15%	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Nota promissória, Hipoteca, Direitos Creditórios
Total	951.008	468.604		
Parcela circulante	791.807	125.908		
Parcela não circulante	159.201	342.696		
Total	951.008	468.604		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média de juros	Garantia
	2015	2014		
SFH	1.660.077	2.975.374	TR + 8,3% até 14%	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval penhora / hipoteca imóvel/ avalistas/ Hipoteca e fiança
Capital de Giro/ SFI e Nota promissória	898.165	418.370	CDI + 4,15% até 118,2% CDI	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Nota promissória, Hipoteca, Direitos Creditórios
Finep/Finame	101.078	142.275	PRÉ 5,25% até 8,70%	Aval da PDG
Total	2.659.320	3.536.019		
Parcela circulante	1.735.042	1.246.185		
Parcela não circulante	924.278	2.289.834		
Total	2.659.320	3.536.019		

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

Ano	Consolidado	
	2015	2014
2016	-	1.990.317
2017	515.049	170.551
2018	276.038	107.472
2019	88.595	21.494
2020 em diante	44.596	-
Total	924.278	2.289.834

13 Ações preferenciais resgatáveis

Em junho e setembro de 2010 foram realizadas as emissões de 52.434.457 e 59.925.094 ações preferenciais resgatáveis da subsidiária da Companhia - Gold Investimentos S.A (anteriormente denominada ZMF 22), ambas ao preço de emissão de R\$2,67 por cada Ação Preferencial Resgatável. O valor total dessas emissões foi de R\$140.000 e R\$160.000, respectivamente.

Foram pagos a título de dividendos fixos, prioritários e cumulativos nos anos de 2014 e 2015 respectivamente R\$ 49.919 e R\$ 26.374.

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”.

Em 14 de agosto de 2015, houve pagamento integral, liquidação, e subsequente extinção das ações preferenciais resgatáveis.

14 Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) e Debêntures a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
3ª Série da 1ª Emissão	1.251	7.104	1.251	7.104
4ª Série da 1ª Emissão	626	8.035	626	8.035
15ª Série da 1ª Emissão	251.105	250.784	251.105	250.784
22ª Série da 1ª Emissão	30.426	49.602	30.426	49.602
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	3.130	16.132
5ª Série da 3ª Emissão	12.064	94.745	12.064	94.745
7ª Série da 3ª Emissão	10.814	22.524	10.814	22.494
25ª Série da 1ª Emissão	107.484	111.004	107.484	111.004
26ª Série da 1ª Emissão	-	-	104.554	-
27ª Série da 1ª Emissão	171.349	-	171.349	-
Outras emissões por CCB (ii)	927.493	1.045.574	1.029.477	1.148.494
Sub-Total Corporativo	1.512.612	1.589.372	1.722.280	1.708.394
Obrigação por Emissão de CCB Apoio à produção *				
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	110.353	115.305
2ª Série da 2ª Emissão	-	-	55.713	92.354
24ª Série da 1ª Emissão	176.100	151.958	176.100	151.958
CCB CEF 600MM (i)	373.882	591.613	373.882	591.613
Outras emissões por CCB	-	-	67.041	59.030
Sub-Total CCB Apoio à produção	549.982	743.571	783.089	1.010.260
Total	2.062.594	2.332.943	2.505.369	2.718.654
Parcela Circulante	2.039.914	1.122.234	2.460.204	1.414.898
Parcela Não Circulante	22.680	1.210.709	45.165	1.303.756
Total	2.062.594	2.332.943	2.505.369	2.718.654

*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. Debêntures a pagar

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

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	Publica	02/07/2007	02/07/2018	Quirografária	100% DI + 1,8% a.a.	10	25.000	25.000	Anual	4	Sem Garantia
4ª Emissão	Não Conversíveis	Publica	10/08/2010	10/08/2016	Quirografária	100% DI + 2,90% a.a.	1.000	280	280	Trimestralmente	3	Penhor de Recebíveis
6ª Emissão ³	Não Conversíveis	Publica	31/03/2011	14/08/2015	Real	11,31% a.a.	1.000	97.000	97.000	Única	-	Sem Garantia
7ª Emissão	Não Conversíveis	Publica	15/03/2012	15/12/2018	Real	IPCA + 6,56% a.a.	1.000	140	140	Anual	2	Quotas
8ª Emissão*	Conversíveis	Privada	17/09/2012	17/09/2016	Quirografária	-	0,01	199.000	199.000	Única	1	Sem Garantia
Apoio Produção												
3ª emissão	Não Conversíveis	Publica	29/09/2009	15/03/2016	Real	TR + 9,81% a.a.	1.000	300	300	Semestral	8	Cessão/Alienação Fiduciária de Ações e Quotas
5ª emissão	Não Conversíveis	Publica	23/09/2010	01/08/2016	Real	TR + 9,08% a.a.	1.000	600	600	Semestral	8	Cessão/Alienação Fiduciária de Ações e Quotas
Controladas												
Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Títulos Emitidos	Títulos em Circulação	Amortização	Parcelas	Garantias
Corporativas												
ZMF 23 ²	Conversíveis	Privada	23/09/2011	07/04/2015	Quirografária	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	8.850	8.850	Única	-	Sem Garantia
ZMF 23 ²	Não Conversíveis	Privada	23/09/2011	07/04/2015	Quirografária	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	4.425	4.425	Única	-	Alienação fiduciária
STX 10 ²	Conversíveis	Privada	30/07/2011	07/04/2015	Quirografária	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	8.580	8.580	Única	-	Sem Garantia
STX 10 ¹	Não Conversíveis	Privada	30/07/2011	07/04/2015	Quirografária	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	4.290	4.290	Única	-	Alienação fiduciária
REP	Não Conversíveis	Privada	25/11/2014	20/11/2026	Garantia real e com garantia adicional fidejussória	100% DI + 2,05% a.a.	70.000	1	1	Customizada	131	Alienação fiduciária + cessão fiduciária de recebíveis + Fiança

¹ Debêntures integralmente quitadas no 2º trimestre de 2014.

² Debêntures integralmente quitadas no 2º trimestre de 2015.

³ Debêntures integralmente quitadas no 3º trimestre de 2015.

* Avaliada a valor justo (Nota 20)

Companhia e todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2015:

- Índices de EBIT Ajustado (Earning Before Interest and Taxes).
- Índices para Níveis máximos de endividamento.
- Índices para Níveis mínimos de liquidez.
- Cáusulas Contratuais Restritivas (Covenants).

Estas dívidas estão dentro do processo de reestruturação comentado na Nota explicativa nº 1 sobre o Contexto Operacional da Companhia. Neste processo a Administração também solicita que os indicadores citados acima sejam excluídos ou alterados para os novos contratos.

Destaca-se que em 31 de dezembro de 2015 a Companhia ultrapassou os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado, máximos de endividamento e mínimos de liquidez.

A Companhia não solicitou o waiver para os índices ultrapassados face o estágio avançado das negociações de reestruturação e entende que a dívida, junto a estas instituições financeiras, continua sem a possibilidade de ser cobrada à vista (on demand) conforme prevê os contratos das CCBs e Debêntures a Pagar ainda vigentes.

A Companhia seguiu a orientação da regra contábil definida no CPC 26 e efetuou a reclassificação, para o passivo circulante, das CCBs e das Debêntures a Pagar, assim como as dívidas vinculadas ao vencimento antecipado destas.

As operações afetadas pelos covenants e os montantes reclassificados estão assim distribuídos:

Dívidas	Antes Covenants			Ajuste	Após Covenants		
	Curto Prazo	Longo Prazo	Total da Dívida	Efeito Covenants	Curto Prazo	Longo Prazo	Total da Dívida
Debêntures:							
Bradesco 1ª emissão	144.540	125.000	269.540	125.000	269.540	-	269.540
CEF 5ª emissão	188.341	-	188.341	-	188.341	-	188.341
BTG 7ª emissão	9.422	182.175	191.597	182.175	191.597	-	191.597
CEF 3ª emissão	20.683	-	20.683	-	20.683	-	20.683
Vinci 8ª emissão	1.989	-	1.989	-	1.989	-	1.989
Ápice	316	70.690	71.006	70.690	71.006	-	71.006
	365.291	377.865	743.156	377.865	743.156	-	743.156
CCB:							
CEF	289.912	200.403	490.315	200.403	490.315	-	490.315
Fenix 1ª emissão 27ª Série	1.349	170.000	171.349	170.000	171.349	-	171.349
BTG Pactual	86.840	-	86.840	-	86.840	-	86.840
Credit Suisse	38.530	26.770	65.300	26.770	65.300	-	65.300
Banco Crédito Investimento	8.813	34.930	43.743	34.930	43.743	-	43.743
Panamericano	28.251	44.618	72.869	44.618	72.869	-	72.869
Pine	16.836	2.286	19.122	2.286	19.122	-	19.122
Itaú	3.283	21.778	25.061	21.778	25.061	-	25.061
	473.814	500.785	974.599	500.785	974.599	-	974.599
Total em 31/12/2015	839.105	878.650	1.717.755	878.650	1.717.755	-	1.717.755

Adicionalmente, confirmamos que cumprimos os demais Covenants, até 31 de dezembro de 2015, e que não recebemos qualquer notificação de credores ou de seus agentes fiduciários (*trustees*) com relação a descumprimento de cláusulas contratuais restritivas sobre contratos de empréstimos e financiamentos, ou vencimentos antecipados das dívidas reclassificadas para o curto prazo devido a exigência do CPC 26.

15 Obrigações por aquisição de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Numerários - lançados	-	-	41.474	35.089
Numerários - a lançar	-	-	124.654	187.901
Vinculados a VGV - lançados	1.807	4.308	74.602	84.909
Vinculados a VGV - a lançar	4.762	4.762	35.752	236.372
Total	6.569	9.070	276.482	544.271
Circulante	6.569	9.070	174.774	369.689
Não circulante	-	-	101.708	174.582
Total	6.569	9.070	276.482	544.271

Os saldos de obrigações por aquisições de imóveis, referentes às permutas financeiras vinculadas a Valor Geral de Venda (VGV), perfazem o montante de R\$ 110.354 em 31 de dezembro de 2015, (R\$ 321.281 em 31 de dezembro de 2014).

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	
	2015	2014
2016	-	28.259
2017	25.427	44.301
2018	14.239	23.675
2019	13.222	23.336
2020 em diante	48.820	55.011
Total	101.708	174.582

16 Obrigações tributárias

A Instrução Normativa SRF nº 84/1979 (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 SPEs 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:

	2015		2014	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Base fiscal para apuração dos impostos:				
Receita de Venda Imobiliária	1.855.992	1.855.992	4.307.043	4.307.043
(-) Receita de venda Imobiliária lucro real	(120.067)	(120.067)	(224.025)	(224.025)
(-) Receita de venda Imobiliária pelo RET	(1.259.243)	(1.259.243)	(2.356.769)	(2.356.769)
Receita de vendas Imobiliária pelo lucro presumido	476.682	476.682	1.726.249	1.726.249
Outras receitas - incorporação imobiliária	88.481	88.481	113.258	113.258
(-) Outras receitas - incorporação imobiliária lucro real	(9.809)	(9.809)	(219.010)	(219.010)
(-) Outras receitas - incorporação imobiliária RET	(25.450)	(25.450)	(25.637)	(25.637)
Outras receitas - incorporação imobiliária lucro presumido	53.222	53.222	65.711	65.711
Lucro Presumido Incorporação Imobiliário - IRPJ 8% - CSLL 12%	42.392	63.588	143.357	215.035
Receitas Aluguéis/Serviços lucro real	33.275	33.275	13.298	13.298
Receitas Aluguéis/Serviços lucro presumido	3.458	3.458	23.876	23.876
Lucro Presumido Serviços/Aluguéis - IRPJ - CSLL 32%	1.107	1.107	7.640	7.640
Lucro Presumido (Incorporação + Serviços)	43.499	64.695	150.997	222.675
(+) Receitas Financeiras - Lucro presumido	46.504	46.504	108.548	108.548
(-) Receitas Financeiras - Lucro Real	(241.325)	(241.325)	(50.945)	(50.945)
(+) Outras receitas - Lucro presumido	2.265	2.265	10.353	10.353
(-) Outras Receitas - Lucro Real	(53.842)	(53.842)	(63.471)	(63.471)
Base Lucro Presumido	92.268	113.464	269.898	341.576
(-) Despesa consolidada Lucro Presumido - IRPJ / CSLL	(23.067)	(10.212)	(67.474)	(30.742)
(+) IRPJ Diferido Diferenças temporárias - Lucro Real	(4.613)	(1.701)	(8.165)	(2.939)
(-) Despesa consolidada - RET	(16.187)	(8.479)	(30.018)	(15.724)
Empresas Tributadas pelo Lucro Presumido + Real	(43.867)	(20.392)	(105.657)	(49.405)
(+) Outros	19.301	2.656	(13.099)	14.195
Despesa no Resultado	(24.566)	(17.736)	(118.756)	(35.210)
Composição da Despesa				
Corrente	(92.532)	(47.262)	(131.870)	(44.573)
Diferida	67.966	29.527	13.114	9.363
Despesa no Resultado	(24.566)	(17.735)	(118.756)	(35.210)
Impostos (IR + CS)				
Corrente	(139.794)		(176.443)	
Diferida	97.493		22.477	
	(42.301)		(153.966)	

Algumas investidas do Grupo (PDG) apuram seu imposto de renda e sua contribuição social sobre o lucro pelo regime de tributação do Lucro Real. Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, a apuração pelo Lucro Real não gerou despesas de imposto de renda e contribuição social na Companhia.

b. Ativos e passivos fiscais diferidos

Os ativos e passivos fiscais diferidos de imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, 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 84/1979) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota Explicativa nº 2.8.b.

Composição dos Ativos fiscais diferidos

Tributo	Consolidado	
	2015	2014
IRPJ e CSLL	1.206	2.391
PIS e COFINS	1.251	1.555
Total	2.457	3.946

Composição dos Passivos fiscais diferidos

	Consolidado	
	2015	2014
IR diferido passivo	107.366	182.590
CS diferida passiva	51.300	81.238
Total	158.666	263.828

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 sobre o lucro, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável.

Em 31 de dezembro de 2015, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 2.601.253 (R\$ 1.602.938 em 31 de dezembro de 2014).

Os saldos dos Passivos fiscais diferidos estão registrados contabilmente como segue:

Tributo	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
IRPJ e CSLL	-	-	158.666	263.828
PIS e COFINS	1.538	1.594	117.105	185.568
Total	1.538	1.594	275.771	449.396
Parcela Circulante	1.538	1.594	103.990	295.279
Parcela Não Circulante	-	-	171.781	154.117
Total	1.538	1.594	275.771	449.396

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:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Vendas contratadas a apropriar (*)	-	21.453	721.866	1.805.232
Compromisso de construção	-	(12.076)	(497.225)	(1.263.310)
Total	-	9.377	224.641	541.922

(*) Líquidas de impostos e ajuste a valor presente (AVP)

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2015	-	9.377	-	426.186
2016	-	-	126.683	87.199
2017 em diante	-	-	97.958	28.537
Total	-	9.377	224.641	541.922

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 2015, 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	
	2015	2014	2015	2014
Permuta física - lançados	-	-	93.104	206.300
Permuta física - a lançar	2.750	2.750	107.353	204.215
Recebimento de clientes	34	122	103.698	161.380
Total	2.784	2.872	304.155	571.895
Circulante	34	122	156.641	212.503
Não circulante	2.750	2.750	147.514	359.392
Total	2.784	2.872	304.155	571.895

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.

A citada provisão para contingências foi constituída 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 a provisão para contingências constituída é suficiente para cobrir perdas prováveis com processos judiciais e diferenças na apuração de impostos, conforme apresentado a seguir:

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Trabalhistas	374	1.811	87.026	108.126
Tributárias	42	-	16.502	-
Cíveis	8.782	966	366.834	137.817
Total	9.198	2.777	470.362	245.943
Parcela circulante	1.499	-	128.735	-
Parcela não circulante	7.699	2.777	341.627	245.943
Total	9.198	2.777	470.362	245.943

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

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2013	-	-	-	-
Adições	1.811	-	966	2.777
Saldo em 31/12/2014	1.811	-	966	2.777
Adições	43	42	9.018	9.103
Reversões	(1.480)	-	(1.202)	(2.682)
Saldo em 31/12/2015	374	42	8.782	9.198

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
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
Adições	42.258	16.502	318.256	377.016
Reversões	(63.358)	-	(89.239)	(152.597)
Saldo em 31/12/2015	87.026	16.502	366.834	470.362

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

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Trabalhistas	4.144	3.741	135.694	107.130
Tributárias	825	-	43.794	19.033
Cíveis	82.190	3.011	610.761	288.926
Total	87.159	6.752	790.249	415.089

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 de 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:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Provisão para Garantia¹				
Circulante	516	285	62.135	98.064
Não circulante	-	200	67.007	34.665
Total provisão	516	485	129.142	132.729

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

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social da Companhia está representado, em 31 de dezembro de 2015, por 49.192.557 (Quarenta e nove milhões, cento e noventa e duas mil, quinhentos e cinquenta e sete) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 4.970.080 (em 31 de dezembro de 2014, e sem grupamento, estava representado por 1.323.264.223 ações, no valor total de R\$ 4.960.080).

A movimentação do capital social da Companhia, entre 31 de dezembro de 2013 e 2015, é apresentada, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Ações ordinárias	1.339.547.923	4.960.080	-	4.960.080
(-) Custo na colocação de ações (2009 e 2010)	-	-	(52.237)	(52.237)
Saldo em 31/12/2013 e 31/12/2012	1.339.547.923	4.960.080	(52.237)	4.907.843
(-) Cancelamento de ações em tesouraria	(16.283.700)	-	-	-
Saldo em 31/12/2014	1.323.264.223	4.960.080	(52.237)	4.907.843
Aumento de capital (AGE 15/04/2015)	1.136.363.636	10.000	-	10.000
	2.459.627.859	4.970.080	(52.237)	4.917.843
Grupamento de ações (AGO 08/10/2015): 50/1	50	-	-	-
Saldo em 31/12/2015	49.192.557	4.970.080	(52.237)	4.917.843

O aumento de capital realizado, mediante subscrição particular, foi homologado na reunião do Conselho de Administração (“CA”) da Companhia em 30 de junho de 2015 conforme previsto na Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) realizada em 15 de abril de 2015.

A subscrição realizada totalizou R\$ 500.000 e deste total o montante de R\$ 10.000 foi destinado à conta do capital social da Companhia e o saldo, no montante de R\$ 490.000, líquido de despesas com captação no montante de R\$ 247, foi destinado à rubrica de reserva de capital.

Em razão da homologação do aumento de capital, os conselheiros também homologaram a emissão dos bônus de subscrição (“Bonus”) conferidos como vantagem adicional aos subscritores das ações objeto do aumento de capital da Companhia, tendo sido emitidos 454.545.143 (Quatrocentos e cinquenta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, cento e quarenta e três) Bônus, equivalente a 9.090.903 (Nove milhões e noventa mil, novecentos e três) ações, se considerarmos o grupamento de ações realizado em 08/10/2015, na razão de um Bônus para cada 2,5 novas ações emitidas, de acordo com as condições aprovadas no CA realizada em 18 de março de 2015 e na AGE realizada em 15 de abril de 2015.

Os Bônus terão seu vencimento em 06 de abril de 2018 e poderão ser exercidos a qualquer tempo, desde a data de sua emissão até o seu vencimento, a exclusivo critério de seu titular. O preço de exercício de cada Bônus é de R\$0,75 (setenta e cinco centavos; pós grupamento equivale a R\$37,50); devendo ser ajustado na ocorrência das hipóteses previstas no item “h” da AGE realizada em 15 de abril de 2015.

A subscrição das ações decorrentes do exercício dos Bônus dar-se-á no ato do exercício desse direito e a integralização das ações então subscritas será feita mediante o pagamento do preço de exercício, obedecidas as regras e procedimentos próprios da Itaú Corretora e da Central Depositária de Ativos da Bolsa de Valores de São Paulo (“BM&FBovespa”). Trimestralmente, e enquanto houver Bônus em circulação, será realizada reunião do CA para alterar o montante do capital social da Companhia, caso

tenha ocorrido no período, exercício do direito conferido pelos Bônus.

As ações ordinárias de emissão da Companhia resultantes do exercício do direito conferido pelos Bônus farão jus ao recebimento integral de dividendos, e/ou juros sobre capital próprio, que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de emissão das ações objeto dos Bônus e a todos os demais direitos e benefícios que forem conferidos aos demais detentores de ações ordinárias a partir de então, em igualdade de condições com as demais ações de emissão da Companhia. Os Bônus encontram-se em negociação na BM&FBovespa desde a da data de encerramento do prazo de exercício do direito de preferência relativo ao aumento de capital.

Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, já considerado o grupamento de ações, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do CA, em emissão(ões) que somem, excluídos os aumentos deliberados em AGE, até o limite de 30.700.000 (Trinta milhões, setecentos mil) de ações ordinárias (até 31 de dezembro de 2014 e sem grupamento: 1.080.000.000 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 CA. A deliberação do CA que aprovar tais emissões de ações fixará 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 2015, o total de ações emitidas pelo CA, considerando o grupamento realizado, era de 13.421.622 (Treze milhões, quatrocentos e vinte e um mil, seiscentos e vinte e duas) ações ordinárias.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 08 de outubro de 2015, foi aprovado o grupamento da totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia, na proporção de 50 para 1, de forma que cada lote de cinquenta ações foi grupado em uma única ação ordinária.

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.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Prejuízo por ação básico		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(2.764.382)	(529.243)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	40.107	1.323.264
Prejuízo por ação (em R\$) – básico	<u>(68,92518)</u>	<u>(0,39995)</u>
Prejuízo por ação com as ações de 2014 grupadas para fins de comparabilidade	<u>(68,92518)</u>	<u>(19,99785)</u>
Prejuízo por ação diluído		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(2.764.382)	(529.243)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	40.107	1.323.264
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	<u>(68,92518)</u>	<u>(0,39995)</u>
Prejuízo por ação com as ações de 2014 grupadas para fins de comparabilidade	<u>(68,92518)</u>	<u>(19,99785)</u>

O potencial incremento de ações ordinárias em virtude do aumento de capital por conversão de debêntures ou stock options não foi considerado face existência de prejuízo no período.

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:

	Quantidade	Preço de recompra	Preço médio
Ações ordinárias			
Saldo em 31/12/2013	16.284	105.740	6,49
Cancelamento de ações em tesouraria	(16.284)	(105.740)	(6,49)
Saldo em 31/12/2014	-	-	-
Saldo em 31/12/2015	-	-	-

d. Ajustes de avaliação patrimonial – Outros resultados abrangentes

O saldo de R\$ 66.592 em 31 de dezembro de 2014 foi totalmente realizado em 2015 devido a amortização ao resultado do exercício de R\$ 15.232, referente a alienação da investida TGLT, e pela reclassificação à conta prejuízos acumulados, no montante de R\$ 51.360, mediante aprovação da Administração da Companhia em 30 de junho de 2015.

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 a pagar”, 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 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 2015, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

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
	2015	2014	2015	2014	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	17.488	285.719	604.093	1.044.265	Valor justo por resultado
Aplicações financeiras	-	47.683	-	47.683	Valor justo por resultado
Contas a receber	94.741	117.662	5.491.307	8.155.241	Recebíveis e empréstimos
Debêntures a receber	-	31.167	-	26.634	Recebíveis e empréstimos
Mútuos a receber	41.194	66.112	69.871	67.229	Recebíveis e empréstimos
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	-	185.975	155.025	Recebíveis e empréstimos
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	1.918.327	1.284.207	-	-	Recebíveis e empréstimos
Direitos creditórios adquiridos	155.775	230.081	-	76.678	Recebíveis e empréstimos
Total dos ativos financeiros	2.227.525	2.062.631	6.351.246	9.572.755	
Passivos financeiros					
Fornecedores	23.964	11.895	230.490	225.044	Passivos financeiros
Contas a pagar por aquisição de imóveis	6.569	9.070	276.482	544.271	Passivos financeiros
Debêntures a pagar	889.151	1.325.386	956.840	1.398.809	Passivos financeiros
Debêntures a pagar (8ª emissão)	1.989	3.978	1.989	3.978	Valor justo por resultado
Empréstimos e financiamentos	951.008	468.604	2.659.320	3.595.049	Passivos financeiros
Obrigação por emissão de CCB/CCI	2.062.594	2.332.943	2.505.369	2.659.624	Passivos financeiros
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	33.910	31.460	215.775	Passivos financeiros
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	-	9.135	32.040	Passivos financeiros
Outras obrigações	611.218	334.086	431.417	352.308	Passivos financeiros
Total dos passivos financeiros	4.546.493	4.519.872	7.102.502	9.026.898	

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 2015 e 31 de dezembro de 2014 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 2015, a Companhia possuía o seguinte valor justo referente estas Debêntures a pagar:

	2015	2014
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)	0,01	0,02
Valor justo da 8ª emissão	1.989	3.978

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 com Compromissos de Recompra Lastreadas em Debêntures contratadas em Reais (R\$); 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 (SNH) 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.

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 mesma esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A maior parte dos custos e toda a carteira de recebimentos de projetos não finalizados da Companhia 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 2015, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2015 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculados cenários com deterioração de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2015, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 31/12/2015	Cenário Provável		
		I	II	III
Fundos de investimentos - renda fixa	13.891	14%	11%	7%
Receita projetada		1.963	1.472	982
Certificado de depósito bancário	302.412	14%	11%	7%
Receita projetada		42.731	32.048	21.365
Operações compromissadas e de liquidez imediata	123.202	14%	11%	7%
Receita projetada		17.408	13.056	8.704
Receita projetada total		62.102	46.576	31.051

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 2015 foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR e do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2015, 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	Risco sobre saldo em 31/12/2015	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos e empréstimos					
Taxa sujeita à variação	CDI	3.078.028	326.641	408.302	489.962
Taxa sujeita à variação	TR	2.002.295	130.093	162.616	195.139
Encargos financeiros projetados			456.734	570.918	685.101
Debêntures					
Taxa/índice sujeitos às variações	CDI	564.239	43.716	56.409	67.691
Saldo das debêntures	TR	209.024	7.021	8.777	10.532
Encargos financeiros projetados			50.737	65.186	78.223

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.

A Companhia administra o capital por meio de quocientes de alavancagem, que é a dívida líquida, menos dívidas para o apoio à produção, dividida pelo patrimônio consolidado. 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. A tabela abaixo demonstra o total do patrimônio consolidado da Companhia, assim como as dívidas contratadas no período findo em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

	2015	2014
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	1.660.077	2.975.374
. Outras dívidas corporativas	999.243	619.675
Total de empréstimos e financiamentos	2.659.320	3.595.049
Debêntures a pagar	958.829	1.398.809
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	2.536.829	2.875.399
Total da dívida bruta	6.154.978	7.869.257
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(604.093)	(1.091.948)
Dívida líquida	5.550.885	6.777.309
(-) Dívida de SFH	(1.660.077)	(2.975.374)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção *	(783.089)	(951.230)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(275.813)	(590.621)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	2.831.906	2.260.084
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	2.384.565	5.061.749
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	118,8%	44,7%

*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 revalidação dos fluxos. Damos prioridade a utilização dos recursos advindos do financiamento a produção no âmbito do SBPE e do SFH que permitem um melhor casamento entre os prazos de ativos e passivos onde os recursos originados da transferência do repasse da carteira para os bancos é utilizado

pelos mesmos na amortização dessa dívida. Historicamente e no passado recente a Companhia obteve aproveitamento absoluto em casar esses prazos de vencimento entre ativos e passivos.

Adicionalmente temos dívidas corporativas emitidas na forma de Debêntures, CCBs e CRI's, primordialmente detidas pelos maiores bancos do país, com participação irrelevante de canais de distribuição em mercados de capitais. O foco da Companhia em novas captações com prazos e custos mais atrativos e em rolagens antecipadas de operações a vencer de forma a adequar o fluxo de caixa das suas atividades financeiras da companhia no curto prazo. O relacionamento de longa data, seu tamanho, e participação no segmento de incorporação imobiliária no país tem resultado em grande êxito nessa atividade. Por último, a perspectiva de geração de caixa operacional a partir do ano de 2014 tem reforçado esses esforços.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2015, 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.

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.

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 (PDG) 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. Operações com instrumentos derivativos

A Companhia possuía uma operação de swap contratada junto ao banco Brasil Plural S.A. com vencimento em 09 de novembro de 2015, que foi liquidada em dezembro de 2015.

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 sistema de 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 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 2015, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Seguro de construção (Risco de Engenharia e de 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.	2.369.096
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	5.848
Equipamentos	Danos materiais causados em máquinas e equipamentos, por qualquer natureza	2.312
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	27.202
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	70.000
		<u>2.474.458</u>

23 Pagamento baseado em ações

a. Plano de opção de compra de ações

Em 9 de janeiro de 2007, o Conselho de Administração (“CA”) 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.

As opções poderiam 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 2016.

Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia possui o total de 7.500 opções em aberto (em 31 de dezembro de 2014: 7.500 opções após considerar o grupamento ocorrido em 08/10/2015, na proporção de 50 para 1 ação, sobre as 375.000 opções de ações existentes naquela data).

O valor justo médio ponderado das opções de compra de ações é apresentado utilizando-se o modelo de precificação de opções “Black & Scholes”, assumindo na data de outorga das opções o pagamento de dividendos de 1,31%, a volatilidade esperada de aproximadamente 41,5%, 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 0,02% (0,03% em 31 de dezembro de 2014), conforme cálculo a seguir:

	2015	2014
Número de opções de ações em aberto	7.500	375.000
Total de Ações da Companhia	49.192.557	1.323.264.223
Total	<u>49.200.057</u>	<u>1.323.639.223</u>
Saldo após grupamento de ações ¹	<u>49.200.057</u>	<u>26.472.784</u>
Percentual de diluição	0,02%	0,03%

¹Grupamento de ações de 2014 para fins de comparabilidade

As despesas com opções de compra de ações foram 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 foi reconhecido como despesa, em contrapartida ao patrimônio líquido, durante o período de carência à medida que os serviços foram prestados.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 a Companhia acumulou a despesa deste plano, no seu resultado, no valor de R\$ 390. As despesas deste plano foram totalmente reconhecidas até o final do exercício de 2014.

b. Plano de incentivo de longo prazo

Em Assembleia Geral Extraordinária aprovamos o Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia, na Modalidade de Opção de Compra de Ações, tendo 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 (“CA”) da Companhia.

O CA 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 seu aniversário.

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.

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 (incluídas 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.

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 principais características das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano, em 31 de dezembro de 2015:

Características das emissões:	ILP - Outorgas realizadas		
	1º emissão	2º emissão	3º emissão
Data da outorga	19/12/2013	19/12/2014	04/11/2015
Prazo final de exercício	19/12/2018	19/12/2019	04/11/2018
Opções de outorgas emitidas ¹	1.874.639	484.130	2.589.082
Opções canceladas até 31/12/2015:	(1.448.750)	(179.092)	-
Preço de exercício ²	91,00	53,00	2,48
Dividendos	7,4%	6,5%	0,0%
Volatilidade	29,9%	25,1%	24,2%
Taxa de juros livre de risco	11,6%	12,7%	13,8%
Maturidade (anos)	5	5	3
% de exercício das opções:			
. No 1º aniversário da outorga	-	-	33%
. No 2º aniversário da outorga	20%	20%	33%
. No 3º aniversário da outorga	20%	20%	33%
. No 4º aniversário da outorga	30%	30%	-
. No 5º aniversário da outorga	30%	30%	-
¹ Opções de outorgas emitidas:			
antes do grupamento de 08/10/2015:	93.731.953	24.206.480	-
saldo grupado 50 ações para 1:	1.874.639	484.130	2.589.082
antes do grupamento de 08/10/2015:	1,82	1,06	-
² Equivalente no grupamento 50x1	91,00	53,00	2,48

Segue a movimentação das opções de compras de ações da Companhia e percentual de diluição, dos atuais beneficiários, em caso de exercício integral das opções outorgadas:

	ILP - Saldo das outorgas emitidas				Total ações em circulação	% Diluição apurado ¹
	1º emissão	2º emissão	3º emissão	Total		
Saldo a exercer em 31/12/2013	93.731.953	-	-	93.731.953	1.339.547.923	7,00%
Opções de ações emitidas	-	24.206.480	-	24.206.480		
Canceladas	(6.188.122)	-	-	(6.188.122)		
Saldo a exercer em 31/12/2014	87.543.831	24.206.480	-	111.750.311	1.323.264.223	8,45%
Canceladas	(66.249.387)	(8.954.578)	-	(75.203.965)		
	21.294.444	15.251.902	-	36.546.346	2.459.627.859	1,49%
Saldo após Grupamento de ações 50/1	425.889	305.038	-	730.927	49.192.557	
Opções de ações emitidas	-	-	2.589.082	2.589.082		
Saldo a exercer em 31/12/2015	425.889	305.038	2.589.082	3.320.009	49.192.557	6,75%

¹ Número de outorgas de ações a exercer + ações em circulação sobre total de ações em circulação

Até a liquidação do plano em 2019, o valor total da despesa com opções de compra de ações, considerando os cancelamentos ocorridos por saída dos colaboradores, será de R\$ 16.793 (em 31 de dezembro de 2014: 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 2015 foi apropriado e acumulado despesa, no resultado da Companhia, no montante de R\$ 1.430 (R\$ 11.216 em 31 de dezembro de 2014).

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

ILP - Total das despesas com emissões de outorga de ações				
Ano	Vr. bruto	Apropriado	A apropriar	Residual
Ref. 1ª emissão:				
2013	38.772	(385)	-	38.387
2014	-	(11.172)	-	27.215
2015	(27.215) ¹	-	-	-
	11.557	(11.557)	-	
Ref. 2ª emissão:				
2014	4.352	(44)	-	4.308
2015	(853) ¹	(1.283)	-	2.172
2016	-	-	(716)	1.456
2017	-	-	(723)	733
2018	-	-	(504)	229
2019	-	-	(229)	-
	3.499	(1.327)	(2.172)	
Ref. 3ª emissão:				
2015	1.737	(147)	-	1.590
2016	-	-	(862)	728
2017	-	-	(508)	220
2018	-	-	(220)	-
	1.737	(147)	(1.590)	
Saldo em 2015	16.793	(13.031)	-	3.762
Saldo em 2014	43.124	(11.601)	-	31.523
Saldo em 2013	38.772	(385)	-	38.387

¹ Valor apurado no cancelamento das opções outorgadas por saída de colaboradores

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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014.

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Vendas imobiliárias	27.070	64.207	1.848.083	4.307.043
Outras receitas operacionais	588	-	125.214	113.258
(-) Deduções da receita	(6.482)	(1.920)	(148.996)	(163.698)
Receita Operacional líquida	21.176	62.287	1.824.301	4.256.603

26 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014.

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Custos das unidades vendidas	(21.831)	(43.079)	(1.713.328)	(3.137.255)
Encargos capitalizados	(1.324)	(2.623)	(153.028)	(289.904)
Mais valia sobre terrenos (em coligadas)	-	-	-	(4.992)
Custo dos imóveis vendidos	(23.155)	(45.702)	(1.866.356)	(3.432.151)

27 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	22.323	41.282	93.888	82.995
Valor justo de debêntures	1.989	-	1.989	-
Variação monetária, juros e multas	43.997	12.830	146.206	138.990
Outras receitas financeiras	51.574	17.134	45.656	12.061
	119.883	71.246	287.739	234.046
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(610.912)	(546.538)	(1.045.179)	(954.140)
Despesas bancárias	(55)	(69)	(3.643)	(4.656)
Outras despesas financeiras	(41.363)	(18.846)	(63.169)	(33.409)
Total de despesas financeiras	(652.330)	(565.453)	(1.111.991)	(992.205)
Juros capitalizados (Nota 6)	1.889	2.645	152.691	272.500
	(650.441)	(562.808)	(959.300)	(719.705)
Total do resultado financeiro	(530.558)	(491.562)	(671.561)	(485.659)

28 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Salários e encargos	(609)	(2.050)	(130.061)	(174.942)
Honorários da administração	(10.595)	(6.474)	(11.025)	(8.426)
Stock options	(1.430)	(11.606)	(1.430)	(11.606)
Participação nos resultados	(1.349)	-	(11.300)	(33.981)
Salários e encargos	(13.983)	(20.130)	(153.816)	(228.955)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(6.176)	(5.043)	(20.766)	(11.858)
Manutenção de informática	(7.062)	(2.733)	(13.778)	(15.184)
Consultoria	(3.570)	(5.505)	(12.845)	(34.800)
Outros serviços	(240)	(127)	(10.283)	(12.236)
Prestação de Serviços	(17.048)	(13.408)	(57.672)	(74.078)
Viagens	-	-	(4.367)	(7.477)
Telecomunicações e internet	(576)	(372)	(5.406)	(8.512)
Aluguel e reforma de imóveis	(495)	(1.207)	(21.733)	(23.729)
Outras despesas	(2.862)	(4.310)	(15.753)	(19.159)
Outras despesas administrativas	(3.933)	(5.889)	(47.259)	(58.877)
Total	(34.964)	(39.427)	(258.747)	(361.910)

29 Despesas de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Propaganda, publicidade e demais	(1.325)	(2.024)	(91.401)	(107.119)
Comissões e premiações sobre vendas	(546)	(628)	(49.937)	(67.834)
Estande de vendas	(60)	(339)	(15.375)	(23.717)
Total	(1.931)	(2.991)	(156.713)	(198.670)

30 Auditores independentes

A KPMG Auditores Independentes, (KPMG) foi contratada pelo Grupo PDG 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 serviços de revisão de impostos, não relacionados à auditoria externa, no montante de R\$ 75. Para 2015 estes serviços não foram realizados.

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

O seguinte evento foi realizado após a data base de 31 de dezembro de 2015:

Em 07 de Janeiro de 2016 a Companhia celebrou o “Memorando de Entendimentos” não vinculante com os Interessados, Banco Votorantim S.A. (“Banco Votorantim”) e BV Empreendimentos e Participações S.A, a fim de formalizar os entendimentos para possível alienação de um conjunto de sociedades de propósito específico titulares de terrenos e empreendimentos imobiliários (“Alienação de Ativos”), e à contratação da Companhia para realizar a gestão imobiliária e a construção de referidos empreendimentos imobiliários.

A Companhia concedeu aos Interessados prazo de exclusividade para negociação de um acordo definitivo a respeito dos termos e condições que regularão a Alienação de Ativos. Se consumada em sua totalidade, a Alienação de Ativos poderá compreender a alienação de terrenos e empreendimentos imobiliários, em diferentes estágios de execução, com valor global indicativo aproximado de R\$ 461.000, sujeito a ajustes usuais em transações dessa natureza. Sendo concretizada a transação uma parcela do preço dos ativos envolvidos será utilizada para reforçar o caixa da Companhia e outra para amortizar dívidas mantidas atualmente junto ao Banco Votorantim, contribuindo assim para a desalavancagem da Companhia.

Cumprе ressaltar que, em 31 de dezembro de 2015, as sociedades envolvidas na potencial Alienação de Ativos registravam um custo a incorrer total aproximado de R\$ 647.000 e um endividamento financeiro líquido total aproximado de R\$ 400.000. Desse modo, caso a transação seja concretizada em sua totalidade, os custos a incorrer e o endividamento das sociedades serão integralmente assumidos pelos Interessados.

A Alienação de Ativos, se concluída em sua totalidade nos valores indicativos acima, reduzirá a alavancagem ampliada da Companhia em um montante total aproximado de R\$ 1.508.000 considerando a

data base de 31 de dezembro de 2015, montante equivalente à aproximadamente 23,8% do total de alavancagem ampliada da Companhia nesta data.

A Alienação de Ativos será oportunamente submetida à aprovação da autoridade de defesa da concorrência e a sua consumação estará sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes usuais em transações dessa natureza.

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.

Parecer Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal 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 28 de março de 2016, analisou o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração das mutações do patrimônio líquido, a 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.

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 de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, 11º andar, CEP 04571-010, 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 2015.

São Paulo, 29 de março de 2016.

MÁRCIO TABATCHNIK TRIGUEIRO
Diretor Presidente

MAURÍCIO FERNANDES TEIXEIRA
Diretor Vice-Presidente Financeiro

Declaração dos Diretores sobre o Relatório 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 de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, 11º andar, CEP 04571-010, 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 2015.

São Paulo, 29 de março de 2016.

MÁRCIO TABATCHNIK TRIGUEIRO
Diretor Presidente

MAURÍCIO FERNANDES TEIXEIRA
Diretor Vice-Presidente Financeiro