

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	17
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	19
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	72
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	75
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	77
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	79
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.323.264
Preferenciais	0
Total	1.323.264
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	8.873.588	8.979.262
1.01	Ativo Circulante	474.388	844.278
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	237.979	512.356
1.01.01.01	Caixa e Bancos	23.508	10.537
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	214.471	501.819
1.01.02	Aplicações Financeiras	41.289	43.891
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	41.289	43.891
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	41.289	43.891
1.01.03	Contas a Receber	95.877	113.289
1.01.03.01	Clientes	95.877	113.289
1.01.04	Estoques	33.726	20.828
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	33.726	20.828
1.01.06	Tributos a Recuperar	51.435	49.625
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	51.435	49.625
1.01.07	Despesas Antecipadas	548	781
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	548	781
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	13.534	103.508
1.01.08.03	Outros	13.534	103.508
1.01.08.03.02	Contas Correntes c/ Parceiros nos Empreendimentos	0	94.310
1.01.08.03.07	Outros Créditos	13.534	9.198
1.02	Ativo Não Circulante	8.399.200	8.134.984
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.206.816	2.037.902
1.02.01.03	Contas a Receber	25.048	5.329
1.02.01.03.01	Clientes	25.048	5.329
1.02.01.04	Estoques	21.405	38.713
1.02.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	21.405	38.713
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	2.160.363	1.993.860
1.02.01.09.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	0	116.365
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumentos de Capital	1.347.860	1.085.445
1.02.01.09.06	Contrato de Mútuo	121.637	122.053
1.02.01.09.07	Direitos Creditórios Adquiridos	578.769	579.189
1.02.01.09.09	Debêntures	29.628	28.562
1.02.01.09.10	Outros Créditos	82.469	62.246
1.02.02	Investimentos	6.163.889	6.068.041
1.02.02.01	Participações Societárias	6.163.889	6.068.041
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	61.499	94.710
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.629.738	5.483.265
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	472.652	490.066
1.02.03	Imobilizado	545	1.610
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	545	1.610
1.02.04	Intangível	27.950	27.431
1.02.04.01	Intangíveis	27.950	27.431

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	8.873.588	8.979.262
2.01	Passivo Circulante	1.727.862	1.390.978
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	144	51.871
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	144	51.871
2.01.02	Fornecedores	6.563	4.619
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.563	4.619
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.439	1.646
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.439	1.646
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	1.439	1.646
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	751.456	237.857
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	306.743	41.355
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	306.743	41.355
2.01.04.02	Debêntures	444.713	196.502
2.01.05	Outras Obrigações	967.838	1.094.703
2.01.05.02	Outros	967.838	1.094.703
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	9.146	12.210
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	4.757	6.561
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	155.499	161.034
2.01.05.02.08	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	13.634	4.467
2.01.05.02.09	Outros Obrigações	9.969	34.434
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	774.833	875.997
2.01.06	Provisões	422	282
2.01.06.02	Outras Provisões	422	282
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	422	282
2.02	Passivo Não Circulante	2.746.400	2.884.655
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.275.894	1.374.987
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	426.640	139.387
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	426.640	139.387
2.02.01.02	Debêntures	849.254	1.235.600
2.02.02	Outras Obrigações	1.470.506	1.509.668
2.02.02.02	Outros	1.470.506	1.509.668
2.02.02.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	67.878	67.878
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	0	114.291
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.310.717	1.302.983
2.02.02.02.15	Outras Obrigações	91.911	24.516
2.03	Patrimônio Líquido	4.399.326	4.703.629
2.03.01	Capital Social Realizado	4.907.843	4.907.843
2.03.02	Reservas de Capital	741.227	732.556
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	716.993	822.733
2.03.02.04	Opções Outorgadas	24.234	15.563
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-105.740
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.181.213	-873.948
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-68.531	-62.822

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	17.738	37.610	19.170	47.417
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.402	-26.229	-29.673	-82.287
3.03	Resultado Bruto	7.336	11.381	-10.503	-34.870
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-27.294	33.108	-62.464	-72.472
3.04.01	Despesas com Vendas	-979	-2.287	-1.967	-4.962
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.447	-27.629	2.355	-30.302
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	13.354	56.080	4.506	8.664
3.04.04.01	Ganhos em Controladas	8.649	13.988	8.539	8.539
3.04.04.02	Outras	4.705	42.092	-4.033	125
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-20.734	-41.875	16.985	-22.155
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-1.240	-1.407	-229	-1.378
3.04.05.03	Depreciações e Amortizações	-1.091	-4.092	-1.491	-4.504
3.04.05.04	Perdas em Controladas	-17.972	-34.885	-13.922	-48.900
3.04.05.05	Outras	-431	-1.491	32.627	32.627
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.488	48.819	-84.343	-23.717
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-19.958	44.489	-72.967	-107.342
3.06	Resultado Financeiro	-154.106	-351.123	-45.221	-203.892
3.06.01	Receitas Financeiras	3.597	45.083	47.835	95.050
3.06.02	Despesas Financeiras	-157.703	-396.206	-93.056	-298.942
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-174.064	-306.634	-118.188	-311.234
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-631	-631	6.885	21.205
3.08.01	Corrente	-631	-2.023	-1.453	-1.453
3.08.02	Diferido	0	1.392	8.338	22.658
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-174.695	-307.265	-111.303	-290.029
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-174.695	-307.265	-111.303	-290.029
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,13202	-0,23220	-0,08411	-0,21918

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,10808	-0,19011	-0,07310	-0,19049

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	-174.695	-307.265	-111.303	-290.029
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.041	-5.709	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	-173.654	-312.974	-111.303	-290.029

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-400.084	-453.887
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	71.299	23.393
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-306.634	-311.234
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	4.092	4.504
6.01.01.03	Ganhos/Perdas de Capital em Controladas	20.897	40.361
6.01.01.05	Despesas Financ. Juros Passivos e Variação Monetária	384.846	292.677
6.01.01.06	Valor justo sobre debêntures	4.386	-55.694
6.01.01.07	Apropriação Despesas com Stand	244	2.262
6.01.01.08	Despesas com Stock Option	8.671	-31.602
6.01.01.09	Baixa de ágio por mais valia de terreno	2.841	20.483
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-48.819	23.717
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	-668	-493
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	1.443	263
6.01.01.15	Provisão para participação nos resultados	0	38.149
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-124.832	-191.046
6.01.02.01	Operação de Cessão de Direitos Creditórios	420	-226.944
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a Receber	0	-3.437
6.01.02.03	Contas a Receber	-1.639	-4.507
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	-1.810	-5.615
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	1.569	14.799
6.01.02.07	Despesas a Apropriar	233	7.293
6.01.02.08	Conta Corrente com Parceiros em Empreendimentos	0	18.671
6.01.02.09	Debêntures ativas	-1.066	-2.461
6.01.02.11	Adiantamentos de Clientes	-1.804	-4.675
6.01.02.12	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-3.064	9.741
6.01.02.14	Obrigações Fiscais e Impostos a recolher	-51.934	17.263
6.01.02.15	Fornecedores	1.944	1.002
6.01.02.18	Outras Movimentações	-67.681	-12.176
6.01.03	Outros	-346.551	-286.234
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social	-58	-642
6.01.03.02	Juros pagos	-346.493	-285.592
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-151.481	-394.142
6.02.01	Aumento (Redução) de Part. em Coligadas e Controladas	6.571	-132.672
6.02.02	Aquisição e Baixa do Imobilizado	-3.271	-3.604
6.02.03	Intangível	-519	-18.580
6.02.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-166.031	-293.965
6.02.05	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	9.167	4.467
6.02.06	Dividendos a Receber	0	50.212
6.02.07	Aplicações Avaliadas a Valor Justo	2.602	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	277.188	1.030.864
6.03.01	Empréstimos e Financiamentos	277.188	1.030.864
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-274.377	182.835
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	512.356	489.504
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	237.979	672.339

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	8.671	0	0	0	8.671
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.671	0	0	0	8.671
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-307.265	-5.709	-312.974
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-307.265	0	-307.265
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-5.709	-5.709
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-5.709	-5.709
5.07	Saldos Finais	4.907.843	741.227	0	-1.181.213	-68.531	4.399.326

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	792.301	0	-624.737	-58.107	5.017.300
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	792.301	0	-624.737	-58.107	5.017.300
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-41.917	0	0	0	-41.917
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-31.602	0	0	0	-31.602
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-10.315	0	0	0	-10.315
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-290.029	0	-290.029
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-290.029	0	-290.029
5.07	Saldos Finais	4.907.843	750.384	0	-914.766	-58.107	4.685.354

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	37.705	30.691
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	37.705	30.691
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-29.049	-76.724
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-26.229	-82.287
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.524	13.172
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-20.897	-40.361
7.02.04	Outros	40.601	32.752
7.03	Valor Adicionado Bruto	8.656	-46.033
7.04	Retenções	-4.092	-4.504
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.092	-4.504
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.564	-50.537
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	93.902	71.333
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	48.819	-23.717
7.06.02	Receitas Financeiras	45.083	95.050
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	98.466	20.796
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	98.466	20.796
7.08.01	Pessoal	5.284	45.195
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.820	44.602
7.08.01.02	Benefícios	175	203
7.08.01.03	F.G.T.S.	289	390
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.324	-35.291
7.08.02.01	Federais	3.324	-35.291
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	397.123	300.921
7.08.03.01	Juros	384.846	292.677
7.08.03.02	Aluguéis	917	1.979
7.08.03.03	Outras	11.360	6.265
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-307.265	-290.029
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-307.265	-290.029

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	16.108.042	16.798.855
1.01	Ativo Circulante	9.382.765	9.734.097
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	996.939	1.309.457
1.01.01.01	Caixa e Bancos	356.013	149.029
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	640.926	1.160.428
1.01.02	Aplicações Financeiras	41.289	43.891
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	41.289	43.891
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	41.289	43.891
1.01.03	Contas a Receber	5.699.384	5.460.048
1.01.03.01	Clientes	5.699.384	5.460.048
1.01.04	Estoques	2.173.574	2.486.329
1.01.04.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	2.173.574	2.486.329
1.01.06	Tributos a Recuperar	116.784	105.842
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	116.784	105.842
1.01.07	Despesas Antecipadas	21.207	29.328
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	21.207	29.328
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	333.588	299.202
1.01.08.03	Outros	333.588	299.202
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	67.229	54.410
1.01.08.03.07	Outros Créditos	255.247	226.951
1.01.08.03.08	Impostos Diferidos	11.112	17.841
1.02	Ativo Não Circulante	6.725.277	7.064.758
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.101.745	5.509.380
1.02.01.03	Contas a Receber	2.559.200	2.840.197
1.02.01.03.01	Clientes	2.559.200	2.840.197
1.02.01.04	Estoques	2.231.860	2.370.859
1.02.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.231.860	2.370.859
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	310.685	298.324
1.02.01.09.03	Contas correntes com Parceiros nos Empreendimentos	167.470	184.450
1.02.01.09.07	Direitos Creditórios Adquiridos	73.933	76.162
1.02.01.09.08	Impostos a Recuperar	0	6.066
1.02.01.09.09	Debêntures	25.900	24.030
1.02.01.09.10	Outros Créditos	43.382	7.616
1.02.02	Investimentos	1.001.614	890.227
1.02.02.01	Participações Societárias	448.162	427.653
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	448.162	427.653
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	553.452	462.574
1.02.03	Imobilizado	47.057	67.877
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	47.057	67.877
1.02.04	Intangível	574.861	597.274
1.02.04.01	Intangíveis	574.861	597.274

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	16.108.042	16.798.855
2.01	Passivo Circulante	5.273.758	4.831.428
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	216.795	169.197
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	216.795	169.197
2.01.02	Fornecedores	240.340	177.722
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	240.340	177.722
2.01.03	Obrigações Fiscais	374.153	426.763
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	374.153	426.763
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	55.721	45.798
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	318.432	380.965
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.314.191	1.683.667
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.869.478	1.487.165
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.869.478	1.487.165
2.01.04.02	Debêntures	444.713	196.502
2.01.05	Outras Obrigações	2.043.064	2.233.959
2.01.05.02	Outros	2.043.064	2.233.959
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	394.606	506.449
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	219.213	404.857
2.01.05.02.06	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	33.005	34.008
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	23.301	36.134
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	343.675	19.465
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.029.264	1.233.046
2.01.06	Provisões	85.215	140.120
2.01.06.02	Outras Provisões	85.215	140.120
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	85.215	140.120
2.02	Passivo Não Circulante	5.802.507	6.637.374
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.044.171	3.681.354
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.187.814	2.417.460
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.187.814	2.417.460
2.02.01.02	Debêntures	856.357	1.263.894
2.02.02	Outras Obrigações	2.552.311	2.772.952
2.02.02.02	Outros	2.552.311	2.772.952
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	393.019	357.938
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	176.727	216.927
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	149.362	151.470
2.02.02.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	324.250	396.784
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.311.252	1.335.948
2.02.02.02.14	Provisão com Garantia	44.247	88
2.02.02.02.15	Outras Obrigações	153.454	313.797
2.02.04	Provisões	206.025	183.068
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	206.025	183.068
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	206.025	183.068
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.031.777	5.330.053
2.03.01	Capital Social Realizado	4.907.843	4.907.843
2.03.02	Reservas de Capital	741.227	732.556
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	716.993	822.733

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2.03.02.04	Opções Outorgadas	24.234	15.563
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-105.740
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.181.213	-873.948
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-68.531	-62.822
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	632.451	626.424

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.093.573	3.139.925	1.071.401	3.537.214
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-906.156	-2.521.229	-879.841	-2.883.033
3.03	Resultado Bruto	187.417	618.696	191.560	654.181
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-165.041	-454.062	-207.160	-670.987
3.04.01	Despesas com Vendas	-49.058	-138.589	-52.703	-153.655
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-90.126	-273.166	-99.408	-336.264
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	16.529	60.504	7.522	31.026
3.04.04.01	Ganhos em Controladas	7.554	13.198	1.979	14.740
3.04.04.02	Outras	8.975	47.306	5.543	16.286
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-57.197	-159.258	-77.536	-279.109
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-5.392	-11.422	-1.225	-7.174
3.04.05.03	Depreciações e Amortizações	-12.924	-40.674	-12.986	-58.391
3.04.05.04	Perdas em Controladas	-19.796	-53.163	-13.234	-90.088
3.04.05.05	Outras	-19.085	-53.999	-50.091	-123.456
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.811	56.447	14.965	67.015
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	22.376	164.634	-15.600	-16.806
3.06	Resultado Financeiro	-125.950	-313.600	-47.777	-170.463
3.06.01	Receitas Financeiras	57.709	172.086	91.058	204.289
3.06.02	Despesas Financeiras	-183.659	-485.686	-138.835	-374.752
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-103.574	-148.966	-63.377	-187.269
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-60.129	-107.875	-32.130	-63.640
3.08.01	Corrente	-30.185	-126.519	-28.929	-98.303
3.08.02	Diferido	-29.944	18.644	-3.201	34.663
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-163.703	-256.841	-95.507	-250.909
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-163.703	-256.841	-95.507	-250.909
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-174.695	-307.265	-111.303	-290.029
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.992	50.424	15.796	39.120
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,13202	-0,23220	-0,08411	-0,21918
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,10808	-0,19011	-0,07310	-0,19049

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-163.703	-256.841	-95.507	-250.909
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.041	-5.709	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-162.662	-262.550	-95.507	-250.909
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-173.654	-312.974	-111.303	-290.029
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.992	50.424	15.796	39.120

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-119.446	-876.036
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	360.331	332.137
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-148.966	-187.269
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	40.674	58.391
6.01.01.03	Ganhos/Perdas em Controladas	39.965	75.348
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros passivos e Var. Monetária	462.203	352.752
6.01.01.06	Valor justo sobre debêntures	4.386	-55.694
6.01.01.07	Apropiação de Despesas com stand	18.615	55.367
6.01.01.08	Despesas com Stock Option	8.671	-31.602
6.01.01.09	Baixa de ágio por mais valia de terreno	2.841	20.483
6.01.01.10	Ajustes de Resultado - Marcação a Mercado	-25.856	0
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-56.447	-67.015
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	-69.346	-45.621
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	53.004	115.300
6.01.01.15	Provisão para participação nos resultados	30.587	41.697
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	358.218	-707.771
6.01.02.01	Operações de Cessão Direitos Creditórios	2.230	-78.330
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a receber	-12.819	-951
6.01.02.03	Contas a Receber	111.007	-297.814
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	-4.876	7.393
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	448.913	-132.513
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	8.121	71.992
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	15.977	-60.170
6.01.02.11	Debêntures Ativas	-1.870	-22.413
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	-150.564	-141.032
6.01.02.14	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-152.043	-111.591
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	26.386	103.992
6.01.02.17	Fornecedores	62.618	-42.233
6.01.02.20	Outras Movimentações	5.138	-4.101
6.01.03	Outros	-837.995	-500.402
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social	-134.652	-194.140
6.01.03.02	Juros pagos	-703.343	-306.262
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-113.708	-127.336
6.02.01	Aumento (Redução) de Part. em Coligadas e Controladas	2.307	-85.186
6.02.02	Aquisições e Baixas do Imobilizado	-38.469	-9.364
6.02.03	Intangível	-15.126	403
6.02.05	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	0	-33.189
6.02.06	Aplicações Avaliadas a Valor Justo	2.602	0
6.02.07	Propriedade para Investimentos	-65.022	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-79.364	765.103
6.03.01	Empréstimos e Financiamentos	-79.364	765.103
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-312.518	-238.269
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.309.457	1.762.947
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	996.939	1.524.678

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629	626.424	5.330.053
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629	626.424	5.330.053
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	8.671	0	0	0	8.671	-44.397	-35.726
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.671	0	0	0	8.671	0	8.671
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-44.397	-44.397
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-307.265	-5.709	-312.974	50.424	-262.550
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-307.265	0	-307.265	50.424	-256.841
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-5.709	-5.709	0	-5.709
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-5.709	-5.709	0	-5.709
5.07	Saldos Finais	4.907.843	741.227	0	-1.181.213	-68.531	4.399.326	632.451	5.031.777

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	792.301	0	-624.737	-58.107	5.017.300	459.580	5.476.880
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	792.301	0	-624.737	-58.107	5.017.300	459.580	5.476.880
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-41.917	0	0	0	-41.917	24.137	-17.780
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-31.601	0	0	0	-31.601	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-10.316	0	0	0	-10.316	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-290.029	0	-290.029	39.120	-250.909
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-290.029	0	-290.029	39.120	-250.909
5.07	Saldos Finais	4.907.843	750.384	0	-914.766	-58.107	4.685.354	522.837	5.208.191

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	3.188.561	3.652.906
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.099.395	3.591.806
7.01.02	Outras Receitas	89.166	61.100
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.796.129	-3.273.276
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-2.521.229	-2.883.033
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-228.242	-207.725
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-39.965	-75.348
7.02.04	Outros	-6.693	-107.170
7.03	Valor Adicionado Bruto	392.432	379.630
7.04	Retenções	-40.674	-58.391
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-40.674	-58.391
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	351.758	321.239
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	228.533	271.304
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	56.447	67.015
7.06.02	Receitas Financeiras	172.086	204.289
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	580.291	592.543
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	580.291	592.543
7.08.01	Pessoal	141.807	233.070
7.08.01.01	Remuneração Direta	122.722	191.071
7.08.01.02	Benefícios	11.210	29.135
7.08.01.03	F.G.T.S.	7.875	12.864
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	191.882	214.049
7.08.02.01	Federais	191.275	212.559
7.08.02.03	Municipais	607	1.490
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	503.443	396.333
7.08.03.01	Juros	462.203	352.752
7.08.03.02	Aluguéis	17.757	21.581
7.08.03.03	Outras	23.483	22.000
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-256.841	-250.909
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-307.265	-290.029
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	50.424	39.120

Comentário da Administração

O terceiro trimestre de 2014 marca a conclusão da primeira etapa de reestruturação da PDG, com importantes marcos alcançados nos dois primeiros anos da nova administração. Nesse período, a companhia focou na monetização do legado e redução da complexidade operacional, tendo entregue aproximadamente 250 projetos em todo o país, reafirmando a assertividade da revisão orçamentária do final de 2012.

Esse grande volume de entregas possibilitou à empresa iniciar, nesse trimestre, o ciclo de geração de caixa operacional, conforme esperado. Esse movimento deverá se acentuar nos próximos trimestres e possibilitará uma significativa desalavancagem do balanço da empresa nos próximos 2 anos.

Concluimos, também, nesse período, o processo de rolagens de dívidas corporativas, tendo equacionado todas as nossas necessidades de refinanciamento até o final de 2014. Com a forte geração de caixa esperada para os próximos trimestres, começaremos a amortizar uma parcela relevante das dívidas vincendas, permitindo uma melhor adequação de nossa estrutura de capital.

Na parte operacional, apesar do desaquecimento geral da economia, conseguimos um importante desempenho de vendas no trimestre, ajudado pela campanha “Na Ponta do Lápis”, realizada em 14 cidades de todo o Brasil no mês de agosto. Priorizamos a venda de estoques de unidades prontas ou a serem entregues nos próximos meses, o que possibilita o recebimento do repasse no curto prazo.

Ao mesmo tempo, conseguimos reduzir o volume de distratos, que totalizaram R\$102 milhões no trimestre, abaixo da média dos trimestres anteriores, de R\$210 milhões. Com isso, nossa venda líquida totalizou R\$666 milhões no trimestre, representando um VSO de 17%, um importante crescimento em relação aos 10% apresentado no trimestre anterior.

Tendo em vista o ambiente de maior incerteza, decidimos concentrar nossos lançamentos em quatro projetos, sendo dois em São Paulo e dois no Rio de Janeiro, totalizando um VGV de R\$256 milhões, de acordo com o critério proporcional, dos quais 36% já vendidos.

Aceleramos a obtenção do habite-se e, até outubro já foram obtidos 89 habite-ses no ano, sendo 39 no 3T, comprovando os esforços da Companhia em recuperar o atraso do primeiro semestre. Temos ainda 17 empreendimentos com obras físicas já concluídas e outros 19 projetos com mais de 95% das obras concluídas, que estarão aptos a obter habite-se nos próximos meses.

Repassamos 3.917 unidades no trimestre, alcançando 11.403 unidades repassadas no acumulado do ano. A aceleração na obtenção dos habite-ses deverá se refletir em um maior volume de repasses nos próximos trimestres, contribuindo para o crescimento sustentável de nossa geração de caixa.

Com a consistente melhoria de nosso desempenho operacional e a diminuição de nosso risco de execução ao longo dos últimos 2 anos, acreditamos estar na direção correta dentro do processo de reestruturação e na construção das bases para um novo ciclo de investimento.

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Trimestrais - ITR
Trimestre findo em 30 de setembro de 2014

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014*

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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

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

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

2 Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação

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

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

A moeda funcional na qual as informações trimestrais individuais e consolidadas são divulgadas é o Real. Todos os valores apresentados nestas informações trimestrais 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 informações trimestrais individuais e consolidadas.

2.2. Declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, as interpretações e as orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da porcentagem completada - POC), conforme descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.10.

As informações trimestrais consolidadas do exercício foram elaboradas de acordo com as práticas

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

contábeis adotadas no Brasil, considerando a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária brasileiras, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e pelo CFC.

As informações trimestrais individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

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 e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A emissão das informações trimestrais da Companhia foi autorizada pela Administração em 29 de outubro de 2014.

2.3. Apresentação das informações por segmento

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

2.4. Instrumentos financeiros

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

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

Os ativos e passivos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes e outras contas a receber, debêntures, Cédulas de Crédito Bancário (“CCBs”) e empréstimos e financiamentos.

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

b. Aplicações financeiras

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

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

As aplicações financeiras da Companhia são títulos para negociação e são mensurados pelo custo acrescido de juros, correção monetária, variação cambial, ajuste ao valor de mercado, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data das informações trimestrais 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 Companhia constitui provisão para crédito de liquidação duvidosa para valores cuja recuperação é considerada remota, em montante considerado suficiente pela Administração. As estimativas utilizadas para a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais que, no caso da Companhia, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador.

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

b. Passivos financeiros

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

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

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

c. Instrumentos financeiros passivos e derivativos

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

Classificação como dívida ou patrimônio

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

Passivos a custo amortizado

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

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

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

A Companhia liquida financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs. Essa cessão possui direito de regresso contra a Companhia e, dessa forma, o saldo de contas a receber cedido é mantido contabilizado no balanço patrimonial em contrapartida ao valor recebido antecipadamente registrado no passivo circulante e não circulante. A Companhia apresenta as dívidas pelo valor captado deduzido dos custos de transação, descontos e prêmios incorridos.

Obrigações por aquisição de imóveis

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

2.5. Imóveis a comercializar

a. Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

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

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

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

b. Permutas físicas registradas pelo valor justo

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

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

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 de bens e/ou serviços".

2.8. Provisões

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

a. Provisão para garantias

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

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

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

b. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Ativos fiscais diferidos

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

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 informações trimestrais e ajustado aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

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

O reconhecimento dos impostos diferidos sobre diferenças temporárias é origem da diferença entre os valores para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

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

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

A Companhia possui em 30 de setembro de 2014 o total de 121 obras (91 em 31 de dezembro de 2013) inscritas no RET. Os saldos das contas a receber relacionados a estes empreendimentos montam em 30 de setembro de 2014 R\$ 5.138.083 (em 31 de dezembro de 2013 R\$ 4.117.566), que representam 49% do total do saldo de contas a receber da Companhia em setembro de 2014 e 34% em dezembro de 2013 respectivamente.

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

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 e 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

a. *Valor justo de instrumentos financeiros*

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

b. *Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

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

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

c. *Pagamento baseado em ações*

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

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

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

d. *Avaliação do valor recuperável de ativos*

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

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

Os principais ativos da Companhia que têm seus valores de recuperação anualmente testados no final de cada exercício social são: estoques de imóveis a comercializar, investimentos mantidos ao valor de custo e intangíveis com vida útil indefinida.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

e. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

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

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

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

f. Orçamento de obras

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

g. Propriedade para investimentos

As propriedades para investimentos são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital e são avaliadas a valor justo, tempestivamente.

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

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

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

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

2.10. Reconhecimento de receita

Vendas de bens e imóveis (Incorporação imobiliária)

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

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

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

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

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

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

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

Receita de aluguel de propriedade para investimento

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado 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. A receita de aluguel de outras propriedades é reconhecida como outras receitas.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

Receitas financeiras

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

2.11. Despesas com vendas a apropriar

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

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

2.12. Propriedades para investimentos

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, no mínimo, anualmente, conforme divulgado na Nota Explicativa 8.

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

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

2.13. Imobilizado

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

2.14. Investimentos em controladas

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

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

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro 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 do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

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

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

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

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. As informações trimestrais consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou o prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida, após a realização de ajustes para alinhar as políticas contábeis da investida com aquelas da Companhia, a partir da data em que a influência significativa começa a existir até a data em que a influência significativa deixa de existir. Quando a participação da Companhia nos prejuízos de uma investida exceder sua participação acionária nessa entidade, o valor contábil do investimento avaliado pelo método da equivalência patrimonial, incluindo qualquer participação de longo prazo que faz parte do investimento, é reduzido à zero, e o reconhecimento de perdas adicionais é descontinuado, exceto nos casos em que a Companhia tenha obrigações construtivas ou tenha efetuado pagamentos em nome da investida, quando, então, é constituída uma provisão para perda de investimentos.

No momento da perda de controle conjunto, será reconhecida na demonstração do resultado qualquer diferença entre o valor contábil da antiga *joint venture* e o valor justo do investimento, bem como eventuais resultados da venda da *joint venture*. Os investimentos que mantiverem influência significativa serão contabilizados como investimento em controlada nas informações trimestrais da controladora e no consolidado, nesses casos serão avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

2.15. Demais receitas e custos

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

2.16. Demonstrações do valor adicionado

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

2.17. Lucro básico e diluído por ação

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

2.18. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante, na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia;

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

entretanto, havendo parcela dos dividendos superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o período contábil a que se referem as informações trimestrais, mas antes da data de autorização para emissão das referidas informações trimestrais, esta será registrada na rubrica “Dividendo adicional proposto”, no patrimônio líquido.

2.19. Transações em moeda estrangeira

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

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

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

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

2.21. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Nova norma, alteração de norma e interpretação será efetiva para o exercício iniciado após 1º de janeiro de 2015 e não foi adotada na preparação destas informações trimestrais. Aquela que pode ser relevante para o Grupo está mencionada abaixo. O Grupo não planeja adotar esta norma de forma antecipada.

IFRS 9 Instrumentos Financeiros

A IFRS 9, como emitida, reflete a primeira fase do trabalho do IASB para substituição da IAS 39 e se aplica à classificação e avaliação de ativos e passivos financeiros conforme definição da IAS 39. O pronunciamento seria inicialmente aplicado a partir dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, mas o pronunciamento *Amendments to IFRS 9 Mandatory Effective Date of IFRS 9 and Transition Disclosures*, emitido em dezembro de 2011, postergou a sua vigência para 1º de janeiro de 2015. Nas fases subsequentes, o IASB abordará questões como contabilização de *hedges* e provisão para perdas de ativos financeiros. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes para suas informações trimestrais, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento.

IFRS 15 - Receita de contratos com clientes

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15, Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam 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 a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 terá nas demonstrações financeiras e nas suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios financeiros atuais.

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

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

i. Participação de acionistas não-controladores

Para cada combinação de negócios, o Grupo elege mensurar qualquer participação de não-controladores na adquirida, utilizando um dos seguintes critérios:

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

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

ii. Perda de controle

Quando da perda de controle, o Grupo desreconhece os ativos e passivos da subsidiária, qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa subsidiária. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. Subsequentemente, essa participação é contabilizada 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 informações trimestrais consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na investida. Perdas não realizadas são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
 Informações Trimestrais - ITR
 em 30 de setembro de 2014

4 Caixa, equivalentes de caixa e Aplicações financeiras

a. Caixa e equivalentes de caixa

Refere-se, substancialmente, a saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata, cujo vencimento é inferior a 90 dias sem que haja penalidade no resgate, relativos a Certificados de Depósitos Bancários, operações compromissadas 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 e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e estão remunerados, em média, a 97% do CDI:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Caixa e Bancos	23.508	10.537	356.013	149.029
Aplicações financeiras				
Aplicações financeiras de curtíssimo prazo	-	-	24.100	190.551
Fundos de investimento de renda fixa	9.140	16.719	81.116	201.064
Certificados de depósitos bancários (CDB)	205.307	485.100	535.603	735.097
Operações compromissadas	24	-	107	33.716
Subtotal	214.471	501.819	640.926	1.160.428
Total	237.979	512.356	996.939	1.309.457

b. Aplicações financeiras

A Companhia aplica em fundo de investimento classificado como “Aplicações financeiras”. As cotas do fundo são valorizadas a mercado e seus rendimentos apropriados no resultado na rubrica de “Receitas financeiras”. O saldo em 30 de setembro de 2014 totalizou R\$ 41.289 (em 31 de dezembro de 2013 R\$ 43.891).

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Incorporação e venda de imóveis	122.710	121.033	8.346.966	8.461.239
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(301)	(263)	(19.532)	(20.329)
(-) Ajuste a valor presente	(1.484)	(2.152)	(68.850)	(140.665)
Total	120.925	118.618	8.258.584	8.300.245
Parcela circulante	95.877	113.289	5.699.384	5.460.048
Parcela não circulante	25.048	5.329	2.559.200	2.840.197
Total	120.925	118.618	8.258.584	8.300.245

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

Em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro 2013, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

	30/09/2014			31/12/2013		
	Em processo de Repasse	Em atraso	Total	Em processo de Repasse	Em atraso	Total
à vencer	4.748.499	-	4.748.499	4.465.637	-	4.465.637
vencidos	897.831	53.054	950.885	929.210	65.201	994.411
0 a 30 dias	436.641	25.802	462.443	476.339	7.273	483.612
31 a 60 dias	105.165	6.214	111.379	104.883	11.594	116.477
61 a 90 dias	131.460	7.768	139.228	137.893	7.708	145.601
91 a 120 dias	61.628	3.642	65.270	59.534	8.723	68.257
121 a 360 dias	52.207	3.085	55.292	51.399	6.424	57.823
Mais de 360 dias	110.730	6.543	117.273	99.162	23.479	122.641
Total	5.646.330	53.054	5.699.384	5.394.847	65.201	5.460.048

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

Processo de repasse

Quando a Companhia entrega seus empreendimentos, a quase totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse. 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 30 de setembro de 2014, montam R\$ 3.222.391 (R\$ 2.699.137 em 31 de dezembro de 2013), e para empreendimentos em construção, em 30 de setembro de 2014, montam R\$ 5.036.193 (R\$ 5.601.108 em 31 de dezembro de 2013).

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
2015	2.987	2.592	305.158	1.378.416
2016	6.669	624	681.430	331.989
2017	6.594	780	673.706	414.998
2018	2.370	366	242.174	194.549
2019	2.009	310	205.243	164.812
2020 em diante	4.419	657	451.489	355.433
Total	25.048	5.329	2.559.200	2.840.197

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro 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 média de 5,01% nas informações trimestrais de 30 de setembro de 2014 (5,75% no exercício findo em 31 de dezembro de 2013), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atual utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A Companhia constituiu como provisão para créditos de liquidação duvidosa o montante de R\$ (19.532), aproximadamente 37% sobre o saldo em atraso de 30 de setembro de 2014. Os saldos em atraso são referentes aos casos de pró-soluto; ou seja, unidades que foram repassadas aos clientes e que ainda possuem saldos a pagar com a Companhia.

Unidades distratadas

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

A Companhia, durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2014, registrou um volume líquido de 356 unidades distratadas; deste total, 71,23% ocorreu por desenquadramento de renda e 28,77% por razões variadas.

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Imóveis em construção	9.057	5.153	946.873	1.424.700
Imóveis concluídos	3.209	1.848	609.649	461.966
Terrenos para futuras incorporações	40.291	50.561	2.594.184	2.680.520
Adiantamentos a fornecedores	280	45	8.870	28.045
Juros capitalizados	2.294	1.934	184.064	197.322
Mais valia sobre terrenos	-	-	61.794	64.635
Total	55.131	59.541	4.405.434	4.857.188
Parcela circulante	33.726	20.828	2.173.574	2.486.329
Parcela não circulante	21.405	38.713	2.231.860	2.370.859
Total	55.131	59.541	4.405.434	4.857.188

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

Terrenos para futuras incorporações

A Companhia reclassifica parte de seus estoques para a parcela não circulante de acordo com a programação de lançamentos dos anos subsequentes para a rubrica “Terrenos para futuras incorporações”. A Companhia acumula gastos com imóveis na cidade de Salvador, classificado na rubrica de “Terrenos para futuras incorporações”, que serão alocados, principalmente, a empreendimentos considerados no projeto denominado, pela Companhia, como “Mintaka”.

O registro da permuta física referente aos futuros projetos “Mintaka” serão registradas em estoque e adiantamento de clientes quando da definição dos correspondentes projetos.

Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos” no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento.

Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 7. A movimentação, em 30 de setembro de 2014, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Saldo Inicial	1.934	2.381	197.322	232.026
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos	2.289	5.746	204.495	292.803
Debêntures	-	-	20.331	45.869
Total de encargos financeiros capitalizados no período	2.289	5.746	224.826	338.672
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis	(1.929)	(6.193)	(238.084)	(373.376)
Total	2.294	1.934	184.064	197.322

7 Investimentos

a. Informações sobre as controladas em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013

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

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

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

As informações trimestrais 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 informações trimestrais das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 7c.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Controladora									
Nome da empresa	% de participação direta	% de participação indireta	Saldo em 31/12/2013	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Ganho/Perda de capital	Demais ¹	Equivalência	Saldo em 30/09/2014
Investimentos em controladas									
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A	99,99%	0,01%	1.713.116	-	-	-	-	(67.562)	1.645.554
Amazon Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	13.043	-	(1)	-	-	-	13.042
Fator Aquarius Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	20.254	-	-	-	-	-	20.254
Atp Adelaide Participacoes Ltda	99,99%	0,01%	66.350	-	-	-	-	223	66.573
Bento Lisboa Participações S. A.	40,00%	60,00%	11.914	-	-	-	-	1.255	13.169
Ch1 Desenvolvimento Imobiliário S/A	72,79%	27,21%	650.770	-	-	-	-	34.959	685.729
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	15.401	-	-	-	-	264	15.665
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	11.666	-	(1)	-	-	318	11.983
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	87,35%	0,00%	18.964	-	-	-	-	3.982	22.946
Ecolife Campestre Empreend. Imobiliários S.A.	81,71%	0,00%	8.423	-	(2.368)	-	-	1.731	7.786
Ecolife Recreio Empreendimento Imobiliários S.A.	79,12%	0,00%	7.115	28	-	-	-	3.136	10.279
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	211.225	58.792	(4.349)	(12.917)	-	(4.994)	247.757
Goldfarb Incorporações E Construções S.A	99,99%	0,01%	1.451.437	2.393	-	-	-	36.374	1.490.204
Ln 29 Incorporação e Empreendimento Ltda	64,00%	0,00%	11.626	-	-	-	-	(813)	10.813
Ln 8 Incorp e Empreend Ltda	99,99%	0,01%	17.634	-	-	-	-	9.706	27.340
Pdg São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	261.052	-	(1)	-	-	51.451	312.502
Pdg Araxa Income S.A.	99,99%	0,01%	31.436	-	-	-	-	2.639	34.075
Pdg Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	19.458	-	-	-	-	(1.437)	18.021
Pdg Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	370.976	11.256	(4.941)	(2.549)	-	16.312	391.054
Pdg Ln 28 Incorporação e Empreendimento Ltda	99,99%	0,01%	15.132	-	-	-	-	2.607	17.739
Pdg Ln 31 Incorporação e Empreendimentos Ltda	99,99%	0,01%	13.983	-	(1)	-	-	(1.854)	12.128
Pdg Ln 34 Incorp e Empreend Ltda	99,99%	0,01%	20.707	237	-	-	-	13.093	34.037
Pdg Ln Incorporacoes e Construoces S.A	99,99%	0,01%	71.454	1	-	-	-	(12)	71.443
Pdg Nova Lima Incorporação S.A.	80,00%	0,00%	22.114	923	(5.556)	-	-	(3.014)	14.467
Pdg-Ln7 Incorporação e Empreendimentos S.A.	99,99%	0,01%	49.209	2.665	-	-	-	(709)	51.165
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	82.462	-	(3.113)	(1.686)	-	20.613	98.276
Premier Da Serra Incorporações Imobiliárias S.A.	80,00%	0,00%	10.173	-	(600)	(1.440)	-	1.700	9.833
REP Desenvolvimento Imobiliário S.A	55,84%	0,00%	174.045	8.442	-	-	-	5.509	187.996
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00%	0,00%	6.734	-	(1)	-	-	(19)	6.714
Fator Sky Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	14.183	-	-	-	-	-	14.183
Zmf 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	21.627	-	(926)	-	-	1.601	22.302
Pdg Bh Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	-	4.359	-	-	-	6.248	10.607
Demais ²			69.582	13.373	(60.224)	-	88.875	(77.504)	34.102
			5.483.265	102.469	(82.082)	(18.592)	88.875	55.803	5.629.738
Investimentos em coligadas									
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza	20,00%	0,00%	7.920	3.098	(4.000)	-	-	231	7.249
TGLT S.A ³	27,18%	0,00%	29.637	-	³ (10.117)	-	-	622	20.142
Demais ²			57.153	8.402	(24.341)	(2.305)	3.036	(7.837)	34.108
			94.710	11.500	(38.458)	(2.305)	3.036	(6.984)	61.499
Subtotal - participações societárias			5.577.975	113.969	(120.540)	(20.897)	91.911	48.819	5.691.237
Demais									
Intangível			395.466	-	-	-	-	-	395.466
Juros capitalizados			29.965	11.474	(26.047)	-	-	-	15.392
Mais valia de terreno			64.635	-	(2.841)	-	-	-	61.794
Subtotal - demais investimentos			490.066	11.474	(28.888)	-	-	-	472.652
Total dos investimentos			6.068.041	125.443	(149.428)	(20.897)	91.911	48.819	6.163.889

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

² Investimentos individualmente com saldos de até R\$ 5.000 em 30 de setembro de 2014.

³ Contempla R\$ -5.709 de variação cambial no período.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas do Grupo em 30 de setembro de 2014

Nome da empresa	Consolidado em 30/09/2014							Saldo consolidado				
	% de Participação Direta	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado de Equivalência		Investimentos em 30/09/2014	Investimentos em 31/12/2013	Resultado de Equivalência em 30/09/2013
		Resultado de Equivalência	Demais ³	Resultado	Equivalência	Demais ³	Resultado	Equivalência				
Api Spe 08 - Planejamento e Desenvolv. Imob. Ltda.	50,00%	108.360	46.464	61.896	-	-	-	-	30.948	30.948	-	
Chl Lxxviii Incorporações Ltda Imobiliários S.A	50,00%	114.903	84.768	30.135	(335)	(168)	-	-	15.068	15.235	7.808	
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	25,00%	120.671	83.937	36.734	880	220	-	-	9.184	14.404	3.841	
Giese Incorporadora Ltda	42,46%	149.084	102.522	46.562	688	292	-	-	19.770	19.478	1.728	
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda	30,00%	27.898	(16.264)	44.162	(492)	(148)	-	-	13.249	6.309	(6)	
Jetirana Empreendimentos S.A.	50,00%	105.495	57.257	48.238	14.294	7.147	-	-	24.119	17.321	1.872	
Londres Empreendimentos S.A.	25,00%	165.333	106.609	58.724	1.238	310	-	-	14.681	21.142	7.703	
Malmequer Empreendimentos S.A.	42,50%	118.735	73.566	45.169	(206)	(88)	-	-	19.197	19.446	503	
Murcia Empreendimentos Imobiliários	30,00%	27.000	8.345	18.655	-	-	-	-	5.597	5.597	-	
Paiol Velho Ltda.	39,00%	26.712	9	26.703	-	-	-	-	10.414	10.414	1	
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza	20,00%	90.210	60.468	29.742	1.155	231	-	-	5.948	7.919	(4.720)	
Schahin Borges De Figueiredo Incorporadora Ltda	30,00%	27.732	76	27.656	(66)	(20)	-	-	8.297	8.007	-	
Shopping Burity Mogi Empr. Imob. SPE Ltda.	50,00%	88.003	40.387	47.616	1.515	758	-	-	23.808	17.189	(1.278)	
Spe Chl Cy Incorporações Ltda	50,00%	75.654	50.347	25.307	12.601	6.301	-	-	12.654	6.353	-	
Spe Reserva I Empreendimento Imobiliario S/A	50,00%	102.421	63.944	38.477	18.851	9.426	-	-	19.239	10.060	6.515	
T GLT ²	27,18%	803.545	729.429	74.116	(217)	(59)	-	-	20.145	29.637	(1.197)	
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda	25,00%	1.087.277	685.747	401.530	145.728	36.432	-	-	100.383	68.273	34.560	
Demais investidas ^{1,2}		603.598	447.918	155.680	(11.283)	(4.187)	12.448		95.461	119.921	9.685	
Total		3.842.631	2.625.529	1.217.102	184.351	56.447	12.448		448.162	427.653	67.015	

¹ Investimentos com saldos de até 5 milhões em 30 de setembro de 2014

² Posição de investimentos somados da realocação do intangível e ágio

³ Provisão para perda nos investimentos

c. Informações financeiras das controladas do Grupo em 30 de setembro de 2014

Nome da empresa	Consolidado em 30/09/2014							Saldo Consolidado					
	% Total da companhia	% de Minoritários	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado de Não Controladores		Participação de não Controladores	Patrimônio líquido em 31/12/2013	Resultado em 30/09/2013
			Resultado	Equivalência	Resultado	Equivalência	Resultado	Equivalência					
Araxá Participações e Empreend. Imob. S.A	42,00%	58,00%	170.921	93.621	77.300	15.288	8.867	44.834	35.965	10.639			
Chl Lxxviii Incorporações Imobiliários S.A	70,00%	30,00%	53.742	23.666	30.076	92	28	9.023	8.995	(127)			
Spe Chl Xciii Incorporações Imobiliários S.A	70,00%	30,00%	234.221	205.374	28.847	(2.250)	(675)	8.654	11.882	-			
Geraldo Martins Empreendimentos Imob. S.A	50,00%	50,00%	96.287	50.609	45.678	16.129	8.065	22.839	14.775	5.953			
Pdg Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	44.226	18.707	25.519	8.986	4.493	12.760	8.267	2.295			
Pdg SP 5 Incorporações Spe Ltda	50,00%	50,00%	37.137	12.718	24.419	12.418	6.209	12.210	11.064	2.459			
Lbc Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00%	50,00%	29.387	11.429	17.958	3.514	1.757	8.979	7.222	2.061			
Peonia Empreendimentos Imobiliários	66,30%	33,70%	87.841	40.212	47.629	(61)	(21)	16.051	16.093	(33)			
Colina De Piata Incorporadora Ltda	87,50%	12,50%	180.691	103.150	77.541	(2.689)	(336)	9.693	8.173	1.171			
Esperanca Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	55.886	27.056	28.830	3.374	1.012	8.649	8.687	(2.885)			
Torre De Ferrara Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	23.472	747	22.725	(931)	(279)	6.818	5.389	216			
Torre De Rhodes Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	21.629	2.014	19.615	(4.365)	(1.310)	5.885	6.541	(1.528)			
Aquarelle Incorporadora Ltda	60,00%	40,00%	19.374	5.812	13.562	(3.561)	(1.424)	5.425	2.782	235			
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	187.238	158.865	28.373	(1.464)	(293)	5.675	5.967	1.416			
Chl Cxx Incorporações S.A	55,00%	45,00%	46.180	33.500	12.680	4.507	2.028	5.706	2.379	64			
Jardim Das Vertentes Incorp Spe Ltda	87,50%	12,50%	169.249	110.378	58.871	25.743	3.218	7.359	4.141	2.097			
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	355.757	290.292	65.465	(11.890)	(1.665)	9.165	10.829	3.553			
Bni Artico Desenvolvimento Imobiliario Ltda	50,38%	49,62%	23.594	8.605	14.989	(901)	(447)	7.438	7.885	461			
Agin Anapolis Empreendimento Imobiliario	50,00%	50,00%	75.068	6.552	68.516	24	12	34.258	34.246	(1.776)			
Api Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	81.050	53.089	27.961	3.357	671	5.592	4.921	1.210			
Shimpako Incorporadora Ltda.	66,67%	33,33%	46.308	2.869	43.439	3	1	14.478	14.477	(1)			
Astroemeria Incorporadora Ltda.	80,00%	20,00%	39.857	11.932	27.925	8	2	5.585	5.583	68			
Gerbera Incorporadora Ltda.	71,67%	28,33%	65.887	32.451	33.436	(33)	(9)	9.472	9.482	532			
Acanto Incorporadora Ltda.	66,67%	33,33%	29.987	1.077	28.910	-	-	9.636	9.636	(2)			
Garibaldi Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	19.571	1.270	18.301	-	-	5.490	4.591	(30)			
Dubhe Incorporadora S/A	55,00%	45,00%	39.645	5.223	34.422	-	-	15.490	12.451	833			
Gandel Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	116.851	76.248	40.603	7.100	2.130	12.181	15.919	(7.588)			
Orion Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	79.741	32.889	46.852	4.484	1.345	14.056	11.868	(47)			
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	153.622	9.097	144.525	30.304	9.697	46.248	16.244	18.133			
Ln 29 Incorporação e Empreendimento Ltda	64,00%	36,00%	39.380	22.484	16.896	(1.269)	(457)	6.083	3.460	2.479			
REP Desenvolvimento Imobiliário S.A	58,10%	41,90%	769.630	363.513	406.117	26.267	11.006	170.163	112.417	(969)			
Vitality Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	20,00%	43.172	3.363	39.809	(501)	(100)	7.962	-	67			
Demais investimentos ¹			1.347.206	1.030.916	316.290	(7.078)	(3.101)	68.594	194.093	(1.836)			
Total			4.783.807	2.849.728	1.934.079	124.605	50.424	632.451	626.424	39.120			

¹ Investimentos com saldos de até 5 milhões em 30 de setembro de 2014

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

d. Investimentos em ações

FIP PDG

Em 30 de setembro de 2014 a Companhia, através de sua controlada Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., mantém fundo de investimento exclusivo, 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 construção/ terrenos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	236.222	485	236.707
Aquisições e benfeitorias (i)	52.684	67.114	119.798
Reclassificações	(485)	(216)	(701)
Alienação (ii)	(21.746)	-	(21.746)
Ajuste a valor justo (iii)	118.469	10.047	128.516
Saldos em 31 de dezembro de 2013	385.144	77.430	462.574
Aquisições e benfeitorias (iv)	8.145	56.877	65.022
Ajuste a valor justo (iii)	25.856	-	25.856
Transferências (v)	125.090	(125.090)	-
Saldos em 30 de setembro de 2014	544.235	9.217	553.452

(i) Aquisições em 2013 referem-se basicamente a aumento de participação no Shopping Botucatu e REP KRC

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

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

(iv) Gastos com a construção do Shopping Botucatu

(v) Em maio de 2014 ocorreu a inauguração do Shopping Botucatu, e o saldo em construção/terreno foi transferido para empreendimentos em operação.

a. Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos

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

Hierarquia do valor justo

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
 Informações Trimestrais - ITR
 em 30 de setembro de 2014

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

9 Imobilizado

O ativo imobilizado é segregado em classes bem definidas. Os principais ativos são terrenos e edifícios comerciais, avaliados ao seu custo de construção, e sua depreciação está diretamente associada à vida útil dos imóveis; os demais são ativos relacionados às atividades operacionais. Há controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens. A depreciação anual é calculada de forma linear, ao longo da vida útil dos ativos, a taxas que consideram a vida útil estimada dos bens, como segue:

		Controladora					
Custo:	Móveis e utensílios	Computadores	Estande de vendas (i)	Total			
Saldo em 31.12.2012	379	3.848	11.109	15.336			
. Adições	-	-	648	648			
Saldo em 31.12.2013	379	3.848	11.757	15.984			
. Baixas	-	(17)	(11.757)	(11.774)			
Saldo em 30.09.2014	379	3.831	-	4.210			

		Controladora					
Depreciação:	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Estande de vendas (i)	Total			
Saldo em 31.12.2012	(198)	(420)	(9.447)	(10.065)			
. Depreciações	(38)	(1.961)	(2.310)	(4.309)			
Saldo em 31.12.2013	(236)	(2.381)	(11.757)	(14.374)			
. Depreciações	(28)	(1.020)	-	(1.048)			
. Baixas	-	-	11.757	11.757			
Saldo em 30.09.2014	(264)	(3.401)	-	(3.665)			
Saldo residual em 31.12.2012	181	3.428	1.662	5.271			
Saldo residual em 31.12.2013	143	1.467	-	1.610			
Saldo residual em 30.09.2014	115	430	-	545			

		Consolidado					
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros (ii)	Estande de vendas (i)	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31.12.2012	37.749	16.352	25.357	16.366	393.530	15.741	505.095
. Adições	-	325	488	551	-	6.822	8.186
. Baixas	(13)	-	-	-	-	-	(13)
Saldo em 31.12.2013	37.736	16.677	25.845	16.917	393.530	22.563	513.268
. Adições	-	258	412	1.707	-	-	2.377
. Baixas	(4.647)	-	(12)	-	(384.884)	(18.553)	(408.096)
Saldo em 30.09.2014	33.089	16.935	26.245	18.624	8.646	4.010	107.549

		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 31.12.2012	(8.667)	(7.260)	(12.172)	(7.011)	(389.396)	(5.540)	(430.046)
. Depreciações	(4.023)	(1.949)	(6.143)	(1.792)	-	(1.438)	(15.345)
Saldo em 31.12.2013	(12.690)	(9.209)	(18.315)	(8.803)	(389.396)	(6.978)	(445.391)
. Depreciações	(543)	(1.042)	(2.839)	(957)	-	-	(5.381)
. Baixas	-	-	-	-	385.217	5.063	390.280
Saldo em 30.09.2014	(13.233)	(10.251)	(21.154)	(9.760)	(4.179)	(1.915)	(60.492)
Saldo residual em 31.12.2012	29.082	9.092	13.185	9.355	4.134	10.201	75.049
Saldo residual em 31.12.2013	25.046	7.468	7.530	8.114	4.134	15.585	67.877
Saldo residual em 30.09.2014	19.856	6.684	5.091	8.864	4.467	2.095	47.057

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

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

Teste de recuperabilidade do Imobilizado

O Grupo revisa periodicamente a existência de indícios de recuperabilidade dos Imobilizados. Nos casos em que são identificados imobilizados que não serão recuperáveis, o Grupo analisa e constitui provisões para redução ao valor recuperável. Para o trimestre findo em 30 de setembro de 2014, o Grupo não identificou indícios, ou necessidades de constituição de provisão para redução ao valor recuperável dos imobilizados.

10 Intangível

Segue a composição dos ativos intangíveis em 30 de setembro de 2014:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Composição dos ágios por empresa				
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A.	275.900	275.900	341.845	354.264
Agre Urbanismo S.A.	3.403	3.403	3.403	3.403
PDG São Paulo Incorporações S.A.	-	-	3.923	4.723
Aztronic Engenharia de Softwares Ltda. (i)	4.362	4.362	4.362	4.362
CHL Desenvolvimento Imobiliários S.A.	59.443	59.443	60.080	60.443
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	38.377	38.377	40.901	41.761
LN 8 Incorporação e Empreendimentos Ltda.	2.944	2.944	2.944	2.944
PDG Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	35.766	35.766
PDG LN Incorporações e Construções S.A.	3.438	3.438	3.438	3.437
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	6.649	17.615
TGLT S.A. (i)	5.013	5.013	5.013	5.013
Fator Ícone Empreendimento Imobiliários. (i)	2.586	2.586	2.587	2.586
Total	395.466	395.466	510.911	536.317
Software e outros intangíveis	27.950	27.431	75.911	72.918
Subtotal	423.416	422.897	586.822	609.235
Realocação para Investimentos (Nota 7) (i)	(395.466)	(395.466)	(11.961)	(11.961)
Saldo final	27.950	27.431	574.861	597.274

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

a. *Movimentação dos intangíveis*

As movimentações dos ativos intangíveis nos períodos findos em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013 podem ser assim demonstradas:

	Controladora	Consolidado				
	Direito de uso de software	Marcas e patentes	Direito de uso de software	Sub-total	Mais valia nos Investimentos	Total
Custo:						
Saldo em 31.12.2013	37.371	88	110.441	110.529	593.908	704.437
. Adições	3.518	-	15.123	15.123	-	15.123
Saldo em 30.09.2014	40.889	88	125.564	125.652	593.908	719.560
Amortizações:						
Saldo em 31.12.2013	(9.940)	-	(37.611)	(37.611)	(69.552)	(107.163)
. Amortizações	(2.999)	-	(12.130)	(12.130)	-	(12.130)
. Baixas	-	-	-	-	(25.406)	(25.406)
Saldo em 30.09.2014	(12.939)	-	(49.741)	(49.741)	(94.958)	(144.699)
Saldo residual em 31.12.2012	31.478	88	72.830	72.918	552.023	624.941
Saldo residual em 31.12.2013	27.431	88	72.830	72.918	524.356	597.274
Saldo residual em 30.09.2014	27.950	88	75.823	75.911	498.950	574.861

b. *Teste da redução ao valor recuperável (Impairment)*

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

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

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

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

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

Os custos com incorporação, terrenos e construção de imóveis são baseados nos previstos dos projetos em andamentos e conforme a previsão de novos lançamentos. As despesas administrativas e com vendas se baseiam no orçamento previsto da Companhia, conforme tamanho da operação.

Intangíveis de Software

Os ativos classificados como “*Software* e outros intangíveis” correspondem à aquisição e aos custos de implementação do *software* operacional da Companhia, cujo início de amortização deu-se em janeiro de

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

2011. Durante o período findo em 30 de setembro de 2014, foram amortizados R\$ 12.130 contabilizados no resultado da Companhia (R\$ 7.700 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013). O prazo de amortização do *software* foi avaliado em oito anos.

11 Transações e saldos com partes relacionadas

As operações com partes relacionadas da Companhia são realizadas em termos equivalentes aos que são contratados nas transações com partes independentes.

a. *Adiantamento para futuro aumento de capital*

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

b. *Operações de debêntures*

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

c. *Remuneração da administração*

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

O montante registrado a título de remuneração, participação nos lucros, dividendos e/ou benefícios em geral, durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014 e 2013), excluída remuneração baseada em ações, é assim demonstrada:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2014 à 30/09/2014	01/01/2014 à 30/09/2014	01/07/2013 à 30/09/2013	01/01/2013 à 30/09/2013	01/07/2014 à 30/09/2014	01/01/2014 à 30/09/2014	01/07/2013 à 30/09/2013	01/01/2013 à 30/09/2013
	Conselho de Administração							
Remuneração-base	179	570	180	1.083	180	571	180	1.083
Conselho Fiscal								
Remuneração-base	72	216	48	193	72	216	48	193
Diretoria								
Remuneração-base	970	2.945	1.435	4.187	1.379	4.896	1.716	4.468
Subtotal	1.221	3.731	1.663	5.463	1.631	5.683	1.944	5.744
Participação nos lucros	-	8.806	1.217	4.724	-	8.806	1.217	4.724
Total	1.221	12.537	2.880	10.187	1.631	14.489	3.161	10.468

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

(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\$ 5.502.124 de avais e garantias em 30 de setembro de 2014 (R\$ 6.949.630 em 31 de dezembro de 2013). Os montantes são provenientes de avais e fianças prestadas nas operações de crédito imobiliário realizadas pelas sociedades investidas da Companhia, tendo por base os saldos a pagar e futuras liberações contratadas até esta data, e na proporção da participação que a Companhia possui no capital social de tais sociedades.

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

e. Saldos com partes relacionadas:

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Ativo				
Debêntures – Ativo Não Circulante	29.628	28.562	25.900	24.030
Mútuo Pessoas Ligadas – Ativo Circulante e Não Circulante	121.637	122.053	67.229	54.410
AFAC – Ativo Não Circulante	1.347.860	1.085.445	-	-
	-	-	-	-
Passivo				
Debêntures conversíveis - 8ª emissão (Nota nº 14b)	3.978	3.978	3.978	3.978

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

f. Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços

As operações e negócios com partes relacionadas são realizadas observando-se preços e condições usuais de mercado e, portanto, não geram qualquer benefício ou prejuízo à Companhia ou quaisquer outras partes. De acordo com o artigo 15 de nosso Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração deliberar sobre: a celebração, modificação e rescisão de contratos, bem como a realização de operações de qualquer natureza entre a Companhia e os acionistas da Companhia e/ou empresas controladas, coligadas ou controladoras dos acionistas da Companhia. As reuniões do Conselho de Administração realizadas para a tomada destas e outras decisões de investimento são instaladas com a presença da maioria dos membros do Conselho de Administração e as deliberações são tidas como válidas se aprovadas pela maioria dos membros presentes.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

Relação com PDG	Parte relacionada			Montante envolvido	Obs:	Duração do contrato	Desembolso no período	
	Fornecedor	Objeto do contrato	Data da transação				30/09/2014	31/12/2013
Vinci Partners	Austral Seguradora	Seguro de obra	28/06/2013	120.000	limite máximo de cobertura por obra	36 meses de obra + 12 meses pós obra	403	1.072
Vinci Partners	Cecrisa R. Cerâmicos S.A	Fornecimento cerâmico	28/06/2013	4.349	-	6 meses	4.349	6.817
Vinci Partners	Unidas Locadora de Veículos Ltda	Locação de veículo	06/09/2013	28	-	1 ano	9	18
Conselheiro	Instituto de Desenvolvimento Gerencial S.A.	Consultoria	13/06/2014	211	valor total contratado R\$		36	-
Conselheiro	União Consultoria V. e A. de P. de Gestão S/S	Consultoria	13/06/2014	949	2.109.545,97	9 meses	158	-
Conselheiro	União Consultoria Execução de Projetos de Gestão	Consultoria	13/06/2014	949			158	-
Conselheiro	Instituto de Desenvolvimento Gerencial S.A.	Consultoria	13/06/2014	18		1 mês	18	-
Conselheiro	INDG Tecnologia e Serviços Ltda	Consultoria	13/06/2014	5	valor total contratado R\$ 23.253,58		5	-
				Total:			5.136	7.907

12 Empréstimos e financiamentos

A Companhia reduz a exposição de caixa de cada empreendimento através do uso de recursos de terceiros no financiamento da construção através do Sistema Financeiro Habitacional e de linhas de capital de giro oferecidas por instituições financeiras de primeira linha.

A Companhia contratou, em abril de 2014, junto ao Banco do Brasil S.A, um empréstimo de R\$ 320.000, com 3 anos de prazo de pagamento e 18 meses de carência, e com data prevista para 1º vencimento em 05 de outubro de 2015 e vencimento final em 05 de abril de 2017. Em junho de 2014 contratamos um empréstimo no montante de R\$ 238.000 a liquidação total ocorrerá em 26 de dezembro de 2014.

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	30/09/2014	31/12/2013		
SFH	45.976	41.692	TR + 9,0% até 12,0%	Hipoteca/ recebíveis/ fiança
Finep/Finame	122.465	139.050	5,25% até 8,25%	Aval PDG
Capital de Giro e SFI	564.942	-	CDI + 3,35%	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval,
			4,50% até 8,70%	Nota promissória, Hipoteca, Direitos
Total	733.383	180.742		
Parcela circulante	306.743	41.355		
Parcela não circulante	426.640	139.387		
Total	733.383	180.742		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	30/09/2014	31/12/2013		
SFH	3.110.917	3.759.454	TR + 8,3% até 12,3% TJLP + 1%	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval Hipoteca e fiança
Capital de Giro e SFI	798.442	5.521	CDI + 3,35%	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval,
			4,50% até 8,70%	Nota promissória, Hipoteca, Direitos
Finep/Finame	147.933	139.051	5,25% até 8,25%	Aval PDG
Outras dívidas	-	599	CDI + 3,35%	Nota Promissória
Total	4.057.292	3.904.625		
Parcela circulante	1.869.478	1.487.165		
Parcela não circulante	2.187.814	2.417.460		
Total	4.057.292	3.904.625		

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

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

Ano	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
2015	1.597.104	1.764.746
2016	284.416	314.270
2017	175.025	193.397
2018	109.391	120.873
2019 em diante	21.878	24.174
Total	2.187.814	2.417.460

13 Ações preferenciais resgatáveis

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

Em setembro de 2010, foi realizada nova emissão de 59.925.094 ações preferenciais resgatáveis da subsidiária da Companhia - Gold Investimentos S.A. pelo preço de emissão de R\$ 2,67 por cada Ação Preferencial Resgatável. O valor total da emissão das Ações Preferenciais Resgatáveis foi de R\$ 160.000. As ações preferenciais resgatáveis têm direito a voto restrito e fazem jus às seguintes vantagens patrimoniais:

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

O valor compõe parte da rubrica “Outras obrigações” e os saldos em aberto são como segue:

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Circulante	310.223	15.978
Não Circulante	-	300.000
	310.223	315.978

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

14 Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) e Debêntures

a. Cédulas de Crédito Bancário (CCBs)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
2ª Série da 1ª Emissão	-	27.308	-	27.308
3ª Série da 1ª Emissão	6.900	93.891	6.900	93.891
4ª Série da 1ª Emissão	7.758	7.920	7.758	7.920
15ª Série da 1ª Emissão	258.828	250.611	258.828	250.611
22ª Série da 1ª Emissão	50.978	49.269	50.978	49.269
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	16.633	124.632
5ª Série da 3ª Emissão	91.574	206.506	91.574	206.506
7ª Série da 3ª Emissão	23.281	249.578	23.281	249.578
Outras emissões por CCB	1.500.403	1.293.897	1.537.039	1.351.046
Sub-Total Corporativo	1.939.722	2.178.980	1.992.991	2.360.761
Obrigação por Emissão de CCB Apoio à produção				
2ª Série da 2ª Emissão	-	-	112.004	115.174
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	89.693	93.059
24ª Série da 1ª Emissão	145.828	-	145.828	-
Sub-Total CCB Apoio à produção	145.828	-	347.525	208.233
Total	2.085.550	2.178.980	2.340.516	2.568.994
Parcela Circulante	774.833	875.997	1.029.264	1.233.046
Parcela Não Circulante	1.310.717	1.302.983	1.311.252	1.335.948
Total	2.085.550	2.178.980	2.340.516	2.568.994

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

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

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

No primeiro semestre de 2014, realizamos a captação de três novas CCBs que totalizam o valor de R\$ 126.000, e amortizamos 91% da CCB da 7ª série - 3ª emissão, em função do primeiro exercício de repactuação dessa operação. Após esse processo, a remuneração da CCB passou de 107% CDI para 125% CDI, pelo período de 01 ano, quando teremos a próxima repactuação.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

b. Debêntures

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

Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Controladora			Amortização	Parcelas	Forma de Amortização	Garantias
							Valor Nominal	Títulos Emitidos	Títulos em Circulação				
Corporativas													
1ª emissão	Não Conversíveis	Pública	01/07/2007	02/07/2018	Quirografia	100% DI + 1,8% a.a.	10.000	25.000	25.000	Anual	4	Anual	Sem Garantia
4ª emissão	Não Conversíveis	Pública	10/08/2010	10/08/2016	Quirografia	100% DI + 2,90% a.a.	1.000.000	280	280	Trimestral	6	Trimestral	Sem garantia
6ª emissão	Não Conversíveis	Pública	31/03/2011	30/09/2016	Real	11,31% a.a.	1.000.000	97	97	Única	1	Única	Cessão/Alienação Fiduciária de Ações
7ª emissão	Não Conversíveis	Pública	15/03/2012	15/12/2018	Quirografia	IPCA + 6,56% a.a.	1.000.000	140	140	Semestral	2	Semestral	Sem Garantia
8ª emissão*	Conversíveis	Privada	17/09/2012	17/09/2016	Quirografia	-	0,01	199.000.000	198.905.897	Única	1	Única	Sem Garantia
Apoio Produção													
3ª emissão	Não Conversíveis	Pública	29/09/2009	15/03/2016	Real	TR + 9,8058% a.a.	1.000.000	300	300	Semestral	3	Semestral	Cessão/Alienação Fiduciária de Ações e Quotas
5ª emissão	Não Conversíveis	Pública	23/09/2010	01/08/2016	Real	TR + 9,08% a.a.	1.000.000	600	600	Semestral	4	Semestral	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	Forma de Amortização	Garantias
ZMF 23	Conversíveis	Privada	23/09/2011	31/10/2014	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	8.850	8.850	Única	1	Única	Sem Garantia
ZMF 23	Não Conversíveis	Privada	23/09/2011	31/10/2014	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	4.425	4.425	Única	1	Única	Alienação fiduciária
STX 10	Conversíveis	Privada	30/07/2011	31/07/2014	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	8.580	8.580	Única	1	Única	Sem Garantia
STX 10	Não Conversíveis	Privada	30/07/2011	31/07/2014	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	4.290	4.290	Única	1	Única	Alienação fiduciária

* Avaliada a valor justo (Nota 20)

	Controladora									Consolidado				
	Apoio à produção			Corporativo						ZMF 23	STX 10	Total		
	3ª emissão	5ª emissão	Subtotal	1ª emissão	4ª emissão	6ª emissão	7ª emissão	8ª emissão	Subtotal					
a) Debêntures a Pagar														
Saldo em 31/12/2012 (i)	246.592	621.727	868.319	261.339	265.667	117.331	153.923	89.508	1.756.087	14.222	14.072	1.784.381		
(+) Atualização	-	-	-	2.158	-	18.701	8.499	(85.530)	(56.172)	-	-	(56.172)		
(-) Pagamentos	(81.854)	(123.967)	(205.821)	-	(52.232)	-	-	-	(258.053)	-	-	(258.053)		
Saldo em 31/12/2013 (ii)	164.738	497.760	662.498	263.497	213.435	136.032	162.422	3.978	1.441.862	14.222	14.072	1.470.156		
(+) Atualização	10.875	31.598	42.473	22.718	20.633	10.593	15.427	-	111.844	561	-	112.405		
(-) Pagamentos (Principal + Juros)	(70.133)	(122.943)	(193.076)	(28.323)	(20.092)	-	(10.361)	-	(251.852)	(7.680)	(14.072)	(273.604)		
Saldo em 30/09/2014	105.480	406.415	511.895	257.892	213.976	146.625	167.488	3.978	1.301.854	7.103	-	1.308.957		
Composição por ano de vencimento:														
2014	-	-	-	-	3.976	-	-	-	3.551	7.103	-	10.654		
2015	85.470	226.415	311.885	70.392	105.000	-	27.488	-	514.765	-	-	514.765		
2016	20.010	180.000	200.010	62.500	105.000	146.625	-	3.978	518.113	-	-	518.113		
2017	-	-	-	62.500	-	-	-	-	62.500	-	-	62.500		
2018	-	-	-	62.500	-	-	140.000	-	202.500	-	-	202.500		
Saldo em 30/09/2014	105.480	406.415	511.895	257.892	213.976	146.625	167.488	3.978	1.301.429	7.103	-	1.308.532		
	Controladora									Consolidado				
	Apoio à produção			Corporativo						ZMF 23	STX 10	Total		
	3ª emissão	5ª emissão	Subtotal	1ª emissão	4ª emissão	6ª emissão	7ª emissão	8ª emissão	Subtotal					
b) Gastos com Emissão														
Saldo em 31/12/2012 (i)	(915)	(3.899)	(4.814)	(3.115)	(1.960)	(252)	(3.106)	-	(13.247)	-	-	(13.247)		
(-) Amortização dos Custos	559	1.559	2.118	520	257	67	522	-	3.484	-	-	3.484		
Saldo em 31/12/2013 (ii)	(356)	(2.340)	(2.696)	(2.595)	(1.703)	(185)	(2.584)	-	(9.763)	-	-	(9.763)		
(-) Amortização dos Custos	89	583	672	389	373	51	391	-	1.876	-	-	1.876		
Saldo em 30/09/2014	(267)	(1.757)	(2.024)	(2.206)	(1.330)	(134)	(2.193)	-	(7.887)	-	-	(7.887)		
Saldo líquido em 30/09/2014	105.213	404.658	509.871	255.686	212.646	146.491	165.295	3.978	1.293.967	7.103	-	1.301.070		
Parcela de:														
Curto Prazo	85.388	223.526	308.915	64.473	71.325	-	-	-	444.713	-	-	444.713		
Longo Prazo	19.825	181.132	200.956	191.213	141.321	146.491	165.295	3.978	849.254	7.103	-	856.357		
Total	105.213	404.658	509.871	255.686	212.646	146.491	165.295	3.978	1.293.967	7.103	-	1.301.070		

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

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

As debêntures e as CCBs possuem cláusulas determinando níveis máximos de endividamento e índices de EBITDA, covenants, calculados com base nas informações trimestrais consolidadas da Companhia. Para o período findo em 30 de setembro de 2014, a Companhia não está exposta a vencimento antecipado das dívidas visto que cumpriu os seus Covenants.

15 Obrigações por aquisição de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Numerários	-	250	224.393	233.182
Vinculados a VGV	9.146	12.212	348.140	492.060
(-) Ajuste a Valor Presente	-	(252)	(1.200)	(1.866)
Total	9.146	12.210	571.333	723.376
Circulante	9.146	12.210	394.606	506.449
Não circulante	-	-	176.727	216.927
Total	9.146	12.210	571.333	723.376

Os saldos de obrigações por aquisições de imóveis, referentes à permutas financeiras vinculadas a VGV, perfazem o montante de R\$ 348.140 em 30 de setembro de 2014, (R\$ 492.060 em 31 de dezembro de 2013). Estas operações têm por base os compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, ocorrendo à liquidação com o permutante do terreno concomitantemente com a liquidação financeira por parte dos clientes das unidades imobiliárias comercializadas e mediante a transferência dos recursos financeiros, conforme previsto no contrato.

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

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

Ano	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
2015	24.793	30.433
2016	23.359	28.720
2017	38.192	46.810
2018 em diante	90.383	110.964
Total	176.727	216.927

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

16 Obrigações tributárias

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

a. Despesas com imposto de renda e contribuição social

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

	30/09/2014		30/09/2013	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Base fiscal para apuração dos impostos:				
Receita de Vendas Imobiliária	3.091.473	3.091.473	3.518.286	3.518.286
(-) Receita de vendas Imobiliária lucro real	(2.144)	(2.144)	(366.195)	(366.195)
(-) Receita de vendas Imobiliária pelo RET	(1.194.290)	(1.194.290)	(619.253)	(619.253)
Receita de vendas Imobiliária pelo lucro presumido	1.895.039	1.895.039	2.532.838	2.532.838
Outras receitas - incorporação imobiliária	75.961	75.961	73.520	73.520
(-) Outras receitas - incorporação imobiliária lucro real	(895)	(895)	(9.693)	(9.693)
(-) Outras receitas - incorporação imobiliária RET	(31.866)	(31.866)	(13.301)	(13.301)
Outras receitas - incorporação imobiliária lucro presumido	43.200	43.200	50.526	50.526
Lucro Presumido Incorporação Imobiliário - IRPJ 8% - CSLL 12%	155.059	232.589	206.669	310.004
Receitas Aluguéis/Serviços lucro real	7.338	7.338	27.778	27.778
Receitas Aluguéis/Serviços lucro presumido	80.062	80.062	33.322	33.322
Lucro Presumido Serviços/Aluguéis - IRPJ - CSLL 32%	25.620	25.620	10.663	10.663
Lucro Presumido (Incorporação + Serviços)	180.679	258.209	217.332	320.667
(+) Receitas Financeiras	21.146	21.146	50.076	50.076
(-) Receitas Financeiras - Lucro Real	(9.618)	(9.618)	(40.202)	(40.202)
(+) Outras receitas	3.181	3.181	26.932	26.932
(-) Outras Receitas - Lucro Real	(49)	(49)	(23.194)	(23.194)
Base Lucro Presumido	205.006	282.536	230.944	334.279
(-) Despesa consolidada Lucro Presumido - IRPJ / CSLL	(51.252)	(25.428)	(57.736)	(30.085)
(+) IRPJ Diferido Diferenças temporárias - Lucro Real	(28.764)	(7.073)	15.255	6.737
(-) Despesa consolidada - RET	(15.450)	(8.093)	(7.970)	(4.175)
Empresas Tributadas pelo Lucro Presumido + Real	(95.466)	(40.594)	(50.451)	(27.523)
(+) Outros	14.126	14.059	7.046	7.288
Despesa no Resultado	(81.340)	(26.535)	(43.405)	(20.235)
Composição da Despesa				
Corrente	(92.332)	(34.187)	(66.767)	(31.536)
Diferida	10.992	7.652	23.362	11.301
Despesa no Resultado	(81.340)	(26.535)	(43.405)	(20.235)
Impostos (IR + CS)				
Corrente	(126.519)	(98.303)		
Diferida	18.644	34.663		

Algumas investidas do Grupo apuram seu imposto de renda e sua contribuição social pelo regime de tributação do Lucro Real. Durante os períodos findos em 30 de setembro de 2014 e 30 de junho de 2013, a

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

apuração pelo Lucro Real não gerou despesas de imposto de renda e contribuição social na Companhia.

b. Ativos e passivos fiscais diferidos

Ativos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota Explicativa nº 2.8.b.

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

Tributo	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
IRPJ e CSLL	10.110	12.320
PIS e COFINS	1.002	5.521
Total	11.112	17.841

Passivos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota Explicativa nº 2.10.

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

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
IR diferido passivo	190.169	186.771
CS diferida passiva	85.033	90.999
Total	275.202	277.770

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

Em 30 de setembro de 2014, o saldo de prejuízos fiscais acumulados da Companhia é de R\$ 1.442.971 (R\$ 1.085.933 em 31 de dezembro de 2013).

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

Tributo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
IRPJ e CSLL	-	-	275.202	277.770
PIS e COFINS	1.439	1.646	192.592	254.665
Total	1.439	1.646	467.794	532.435
Parcela Circulante	1.439	1.646	318.432	380.965
Parcela Não	-	-	149.362	151.470
Total	1.439	1.646	467.794	532.435

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

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 informações trimestrais. Os valores estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Vendas contratadas a apropriar	39.996	50.201	2.307.499	3.838.957
Compromisso de construção	(28.357)	(38.379)	(1.629.881)	(2.733.932)
Total	11.639	11.822	677.618	1.105.025

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
2014	1.702	1.362	205.849	802.684
2015	9.937	10.460	339.888	257.304
2016	-	-	95.669	36.570
2017	-	-	36.212	8.467
Total	11.639	11.822	677.618	1.105.025

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.10. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais em 30 de setembro de 2014, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Permuta física	2.750	2.750	436.057	556.321
Recebimento de clientes	2.007	3.811	176.175	206.474
Total	4.757	6.561	612.232	762.795
Circulante	4.757	6.561	219.213	404.857
Não circulante	-	-	393.019	357.938
Total	4.757	6.561	612.232	762.795

18 Provisões

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

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

A Administração, com base na opinião de seus assessores jurídicos, entende que as provisões para contingências constituídas são suficientes para cobrir perdas prováveis com processos judiciais e diferenças na apuração de impostos, conforme apresentado a seguir:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

Natureza – Perda Provável	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Trabalhistas	87.262	71.794
Tributárias	42	138
Cíveis	118.721	111.136
Total	206.025	183.068
Parcela não circulante	206.025	183.068
Total	206.025	183.068

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

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2012	21.857	17.840	100.133	139.830
Adições	49.937	-	11.003	60.940
Reversões	-	(17.702)	-	(17.702)
Saldo em 31/12/2013	71.794	138	111.136	183.068
Adições	15.468	-	7.585	23.053
Reversões	-	(96)	-	(96)
Saldo em 30/09/2014	87.262	42	118.721	206.025

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

Natureza – Perda Possível	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Trabalhistas	108.693	98.226
Tributárias	16.926	13.733
Cíveis	187.840	154.067
Total	313.459	266.026

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

As causas de natureza trabalhista compreendem reclamações trabalhistas de ex-funcionários requerendo verbas trabalhistas (horas extras, insalubridade, periculosidade etc.) e recolhimento dos encargos sociais.

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

Provisão para Garantia ¹	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Circulante	422	282	85.215	140.120
Não circulante	-	-	44.247	88
Total provisão	422	282	129.462	140.208

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital da Companhia está representado, em 30 de setembro de 2014, por 1.323.264.223 (Hum bilhão, trezentos e vinte e três milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, duzentas e vinte e três) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 4.960.080.

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação(ões) do Conselho de Administração, em emissão(ões) que somem, excluídos os aumentos deliberados em Assembleia Geral, até o limite de 1.080.000.000 (um bilhão e oitenta milhões) de ações ordinárias. O referido limite considera todos os aumentos de capital realizados dentro do capital autorizado da Companhia, desde a constituição da Companhia, incluindo todos os aumentos de capital deliberados pelo Conselho de Administração. A(s) deliberação(ões) do Conselho de Administração que aprovar(em) tais emissões de ações fixará(ão) as condições da emissão, estabelecendo se o aumento se dará por subscrição pública ou particular, o preço, a forma e as condições de integralização. Até 30 de setembro de 2014, o total de ações emitidas pelo Conselho de Administração era de 671.081.089 (Seiscentos e setenta e um milhões, oitenta e um mil e oitenta e nove) de ações ordinárias.

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

A movimentação do capital social da Companhia é apresentada, em 30 de setembro de 2014, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Valor
Ações ordinárias	1.339.547.923	4.960.080
(-) Custo na colocação de ações (2009 e 2010)	-	(52.237)
Saldo em 31/12/2013 e 2012	1.339.547.923	4.907.843
(-) Cancelamento de ações em tesouraria	(16.283.700)	-
Saldo em 30/09/2014	1.323.264.223	4.907.843

b. Lucro (prejuízo) por ação

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

	30/09/2014	30/09/2013
Prejuízo por ação básico		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(307.265)	(290.029)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	1.323.264	1.323.264
Prejuízo por ação (em R\$) – básico	(0,23220)	(0,21918)
Prejuízo por ação diluído		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(307.265)	(290.029)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	1.323.264	1.323.264
Potencial incremento nas ações ordinárias em virtude do plano de opção de ações	94.107	375
Potencial incremento nas ações ordinárias em virtude do aumento de capital – Bônus de subscrição e debêntures	198.906	198.906
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	(0,19011)	(0,19049)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

c. Programa de recompra de ações e ações em tesouraria

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

	<u>Quantidade</u>	<u>Preço de recompra</u>	<u>Preço médio</u>
Ações ordinárias			
1º Programa de recompra			
Exercício de opções	5.900	33.989	5,76
2º Programa de recompra			
Exercício de opções	10.384	71.751	6,91
Saldo em 2012	16.284	105.740	6,49
Saldo em 2013	16.284	105.740	6,49
Cancelamento de ações em tesouraria	(16.284)	(105.740)	(6,49)
Saldo em 30/09/2014	-	-	-

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

d. Ajustes de avaliação patrimonial – Outros resultados abrangentes

O saldo em 30 de setembro de 2014 está representado pelo montante de R\$ 68.531 (R\$ 62.822 em 31 de dezembro de 2013) referentes aos ajustes de conversão das Demonstrações Financeiras, sobre a investida TGLT R\$ 18.515 (R\$ 12.806 em 31 de dezembro de 2013); e em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, R\$ 27.374 e R\$ 22.642 referentes às amortizações de ágio das controladas Goldfarb e REP – Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A., respectivamente.

20 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

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

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

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos de curto prazo. Em relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

Em 30 de setembro de 2014, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

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

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013	
Ativos financeiros					
Avaliados pelo método de custo amortizado:					
Caixa e equivalentes de caixa	237.979	512.356	996.939	1.309.457	Valor justo por resultado
Aplicações financeiras	41.289	43.891	41.289	43.891	Valor justo por resultado
Contas a receber	120.925	118.618	8.258.584	8.300.245	Recebíveis e empréstimos
Debêntures	29.628	28.562	25.900	24.030	Recebíveis e empréstimos
Mútuos a receber	121.637	122.053	-	-	Recebíveis e empréstimos
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	210.675	234.699	238.860	Recebíveis e empréstimos
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.347.860	1.085.445	-	-	Recebíveis e empréstimos
Direitos creditórios adquiridos	578.769	579.189	73.933	76.162	Recebíveis e empréstimos
Total dos ativos financeiros	2.478.087	2.700.789	9.631.344	9.992.645	
Passivos financeiros					
Custo amortizado:					
Fornecedores	6.563	4.619	240.340	177.722	Passivos financeiros
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9.146	12.210	571.333	723.376	Passivos financeiros
Debêntures	1.289.989	1.428.124	1.297.092	1.456.418	Passivos financeiros
Debêntures (8ª emissão)	3.978	3.978	3.978	3.978	Avaliada a mercado
Empréstimos e financiamentos	1.733.383	180.742	4.057.292	3.904.625	Passivos financeiros
Obrigação por emissão de CCB/CCI	2.085.550	2.178.980	2.340.516	2.568.994	Passivos financeiros
Coobrigação na cessão de recebíveis	223.377	228.912	347.551	432.918	Passivos financeiros
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	114.291	33.005	34.008	Passivos financeiros
Outras obrigações	101.880	58.950	497.129	333.262	Passivos financeiros
Total dos passivos financeiros	5.453.866	4.210.806	9.388.236	9.635.301	

b. Valor justo dos ativos e passivos

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas informações trimestrais de 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

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

Em 30 de setembro de 2014, a Companhia possuía o seguinte valor justo referente estas debêntures:

	30/09/2014	31/12/2013
Quantidade de debêntures	199.000.000	199.000.000
Quantidade de debêntures canceladas	(94.103)	(94.103)
Quantidade de debêntures líquidas	198.905.897	198.905.897
Valor nominal na emissão (em Reais)	0,01	0,01
Valor total da emissão	1.989	1.989
Ticker PDGR-D81 (em Reais)	0,02	0,02
Valor justo da 8ª emissão	3.978	3.978

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

c. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo, substancialmente: às variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário e Compromissadas Lastreadas em Debêntures contratadas em reais; e aos juros sobre os mútuos a receber contratados a IGPM + 12% a 18% a.a. e CDI + 2% a 3% a.a. A Companhia também está exposta a juros sobre empréstimos bancários contratados entre CDI + 1,35% a.a. e 5,83% a.a. e TR + 11,02% a.a., empréstimos contratados com o Sistema Nacional de Habitação entre TR + 8,3% a.a. e 12% a.a. e juros sobre as debêntures emitidas a CDI + 0,9% a.a. e TR + 8,75% a.a.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 30 de setembro de 2014 foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR e do CDI vigentes em 30 de setembro de 2014, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50%.

Operação	Risco	Cenário		
		Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos				
Taxa sujeita à variação	CDI	264.580	321.408	378.320
Taxa sujeita à variação	TR	281.703	286.914	292.127
Encargos projetados		546.283	608.322	670.447
Debêntures				
Taxa/índice sujeitos às	CDI	54.781	66.800	78.833
Saldo das debêntures	TR	41.321	42.106	42.892
Encargos projetados		96.102	108.906	121.725

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 dividida pelo capital total, acrescido da dívida líquida. A Companhia inclui na dívida líquida os empréstimos e os financiamentos exceto SFH e demais dívidas destinadas ao apoio à produção, menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

	<u>30/09/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Dívida bruta		
. Dívida de SFH	3.110.917	3.759.454
. Outras dívidas corporativas	946.375	145.171
Total de empréstimos e financiamentos	4.057.292	3.904.625
Debêntures	1.301.070	1.460.396
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	2.688.067	3.001.912
Total da dívida bruta	8.046.429	8.366.933
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(1.038.228)	(1.353.348)
Dívida líquida	7.008.201	7.013.585
(-) Dívida de SFH	(3.110.917)	(3.759.454)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção	(347.525)	(208.232)
(-) Dívida de Debêntures - Apoio à produção	(509.871)	(659.802)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	3.039.888	2.386.097
Total do patrimônio consolidado	5.031.777	5.330.053
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	60,4%	44,8%

Risco de liquidez

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

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

Risco cambial

Em 30 de setembro de 2014, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira, exceto pela investida TGLT, a qual possui moeda funcional – pesos argentinos.

Risco de crédito

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

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

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

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

d. *Análise de sensibilidade*

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 30 de setembro de 2014, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 30 de setembro de 2014 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 considerando a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 30 de setembro de 2014, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI	Cenário Provável		
		I	II	III
Fundos de investimentos - renda fixa Receita projetada	81.116	12% 9.718	9% 7.292	6% 4.859
Certificado de depósito bancário Receita projetada	535.603	12% 64.165	9% 48.151	6% 32.083
Operações compromissadas e de liquidez imediata Receita projetada	24.207	12% 2.900	9% 2.176	6% 1.450

e. Operações com instrumentos derivativos

A Companhia possui em 30 de setembro de 2014 uma operação de swap contratada junto ao banco Brasil Plural S.A. O vencimento desta operação será em 18 de novembro de 2014.

A posição em 30 de setembro de 2014 é assim demonstrada:

Posição	Ref.	índice (reais)	Base (reais)	Valor justo 30/09/2014
PDG	DOMC11	0,7200	37.286	26.846
Banco	CDI + 2%aa	1,03410	30.202	31.232
				(4.386) *

*Valor registrado na rubrica "outras despesas financeiras"

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do instrumento financeiro de derivativo, foram definidos dois cenários diferentes, a partir do valor justo em 30 de setembro de 2014. A Companhia utilizou como base para o cálculo o valor de mercado para liquidação da operação no mercado e foram aplicadas as deteriorações de 25% e 50%, conforme cenários listados abaixo:

Cenário	Índice			Posição	Ref.	Risco	Análise		
	Provável (esperado)	Possível 25%	Remoto 50%				cenário Provável	cenário Possível	cenário Remoto
DOMC11	1.000,00	750,00	500,00	PDG	DOMC11	Queda	37.286	27.965	18.643
CDI	10,87%	13,59%	16,98%	Banco	CDI + 2%aa	Alta	-2.822	-3.565	-4.490
Resultado							40.108	31.530	23.133

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

21 Gerenciamento de risco de negócio

a. Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados etc.

b. Sistema de controle de risco

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

c. Controle do risco de perdas

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

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

d. Controle da exposição máxima de caixa

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

e. Atuação em mercado com liquidez

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

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 30 de setembro de 2014, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Seguro de construção (Risco Engenharia e Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	5.721.470
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	39.268
Equipamentos	Danos materiais causados em máquinas e equipamentos, por qualquer natureza	4.569
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	38.293
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	50.000
		5.853.600

23 Pagamento baseado em ações

a. Plano de opção de compra de ações

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

O Plano de Opção de Compra de Ações é administrado por um Comitê de Remuneração e de Administração do Plano de Opção de Compra de Ações (“Comitê de Remuneração”), formado por 3 (três) membros do Conselho de Administração da Companhia. O Comitê possui poderes para estabelecer as normas apropriadas a respeito da concessão de opções a cada ano, por meio de programas de opções de ações (“Programas”). A concessão de opções, através da instituição dos Programas, deve respeitar o limite máximo de 8% das ações de emissão da Companhia existentes na data de concessão de cada Programa. As ações emitidas no âmbito do Plano terão os mesmos direitos das ações existentes nas respectivas datas de emissão, inclusive direito de recebimento integral de dividendos e juros sobre capital próprio.

Em 3 de janeiro de 2010, o Comitê de Remuneração deliberou sobre a criação de um terceiro programa (“Terceiro Programa”), com volume total de 35.200.000 de ações ordinárias (número de ações após os desdobramentos ocorridos em 9 de setembro de 2009 e em 7 de novembro de 2010 na proporção de 1:2) de emissão da Companhia, cujas opções foram integralmente alocadas aos beneficiários do programa ao preço de subscrição de R\$ 6,00 (seis reais) por ação (preço por ação após os desdobramentos ocorridos em 9 de

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

setembro de 2009 e em 7 de novembro de 2010 na proporção de 1:2), corrigidos pelo IGP-M entre a data de outorga e a data do efetivo exercício das opções. As opções poderão ser exercidas em 4 (quatro) lotes iguais, iniciando-se o prazo para exercício do primeiro lote em janeiro de 2011 e o do último lote em janeiro de 2014, mais carência até janeiro de 2016.

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

	3° plano
Saldo em 31 de dezembro de 2012	12.290.838
Canceladas	(11.915.838)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	375.000
Saldo em 30 de setembro de 2014	375.000

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

A diluição dos atuais acionistas em caso de exercício integral das opções outorgadas seria de 0,03% (em 31 de dezembro de 2013: 0,03%), conforme cálculo a seguir: conforme cálculo a seguir:

	30/09/2014	31/12/2013	
Número de opções de ações em aberto	375.000	375.000	(a)
Total de Ações da Companhia	1.323.264.223	1.339.547.923	(b)
Total	1.323.639.223	1.339.922.923	(c)=(a)+(b)
Percentual de diluição	0,03%	0,03%	(c)/(b)-1

Até a liquidação do plano em 31 de dezembro de 2014, o valor total da despesa no exercício de 2014, com opções de compra de ações, será de R\$ 390, calculado pelo método “Black & Scholes”, considerando-se o período de exercício, a volatilidade baseada no histórico das ações da Companhia, a taxa livre de risco e a taxa de dividendos propostos.

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

Até 30 de setembro de 2014 acumulamos a apropriação de despesa, no resultado da Companhia, no montante de R\$ 293 (R\$ -31.602 em 30 de setembro de 2013).

b. Plano de incentivo de longo prazo

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

- (i) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia;
- (ii) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos das pessoas elegíveis; e

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

- (iii) possibilitar à Companhia ou outras sociedades sob seu controle atrair e manter a ela(s) vinculados as pessoas elegíveis.

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

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

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

- (i) 20% (vinte por cento) das opções poderão ser exercidas após o 2º aniversário da data de outorga;
- (ii) 20% (vinte por cento) das opções poderão ser exercidas após o 3º aniversário da data de outorga;
- (iii) 30% (trinta por cento) das opções poderão ser exercidas após o 4º aniversário da data de outorga;
- (iv) 30% (trinta por cento) das opções poderão ser exercidas após o 5º aniversário da data de outorga;

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

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

Se, a qualquer tempo, o beneficiário:

- (a) desligar-se da Companhia por vontade própria, pedindo demissão do seu emprego, renunciando ao seu cargo de administrador, por aposentadoria normal ou invalidez permanente, e ainda, se for desligado da Companhia por vontade desta, mediante demissão sem justa causa ou destituído do seu cargo sem violação dos deveres e atribuições de administrador, as opções ainda não exercíveis de acordo com o respectivo contrato de opção, na data do seu desligamento, restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação, e sem direito a qualquer indenização. E as opções já exercíveis de acordo com o respectivo contrato de opção, na data do seu desligamento, poderão ser exercidas, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do desligamento, após o que as mesmas restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação, e sem direito a qualquer indenização.
- (b) for desligado da Companhia por vontade desta, mediante demissão por justa causa ou destituído do seu cargo por violar os deveres e atribuições de administrador, todas as Opções já exercíveis ou ainda não exercíveis de acordo com o respectivo contrato de opção, na data do seu desligamento, restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação, e sem direito a qualquer indenização.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

- (c) desligar-se da Companhia por falecimento, as opções ainda não exercíveis de acordo com o respectivo contrato de opção, na data do seu desligamento, restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação, e sem direito a qualquer indenização. E as opções já exercíveis de acordo com o respectivo contrato de opção, na data do seu falecimento, poderão ser exercidas pelos herdeiros e sucessores legais do beneficiário, no prazo de 12 (doze) meses contados da data do desligamento, após o que as mesmas restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação, e sem direito a qualquer indenização.

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

O resumo das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano em 30 de setembro de 2014 monta em quantidade de ações é de 93.731.953, sendo o preço de exercício a ser pago pelos titulares de R\$ 1,82 por Opção deduzido a título de dividendos e juros sobre capital próprio por ação pagos 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 de 7,4%, volatilidade esperada de aproximadamente 29,9% ao ano, taxa livre de risco média ponderada de 11,6% e maturidade final de 5 anos.

A diluição dos atuais beneficiários, na posição 30 de setembro de 2014, em caso de exercício integral das opções outorgadas seria de 7,08% (em 31 de dezembro de 2013: 7,00%), conforme cálculo a seguir:

	30/09/2014	31/12/2013	
Número de opções de ações em aberto	93.731.953	93.731.953	(a)
Total de ações da Companhia	1.323.264.223	1.339.547.923	(b)
Total	<u>1.416.996.176</u>	<u>1.433.279.876</u>	(c)=(a)+(b)
Percentual de diluição	7,08%	7,00%	(c)/(b)-1

Até a liquidação do plano em 2018, o valor total da despesa com opções de compra de ações será de R\$ 38.772, 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.

Até 30 de setembro de 2014 acumulamos a apropriação de despesa, no resultado da Companhia, no montante de R\$ 8.378.

Os saldos a serem reconhecidos no resultado da Companhia, considerando os dois planos, são assim demonstrados:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

Ano	Despesas com	Despesas com	Total
	Stock options	Stock options	
	(Plano A)	(Plano B)	
2014	(98)	(2.792)	(2.890)
2015	-	(11.066)	(11.066)
2016	-	(8.042)	(8.042)
2017	-	(5.568)	(5.568)
2018	-	(2.540)	(2.540)

24 Informações por segmento

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

25 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia em 30 de setembro de 2014 e 2013.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2013	01/01/2013	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2013	01/01/2013
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2013
Vendas imobiliárias	18.216	38.288	21.357	30.691	1.108.620	3.165.668	1.084.388	3.591.807
Outras receitas operacionais	-	-	-	-	28.909	89.166	23.929	61.100
(-) Deduções da receita	(478)	(678)	(2.187)	16.726	(43.956)	(114.909)	(36.916)	(115.693)
Receita Operacional Líquida	17.738	37.610	19.170	47.417	1.093.573	3.139.925	1.071.401	3.537.214

26 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia em 30 de setembro de 2014 e 2013.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2013	01/01/2013	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2013	01/01/2013
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2013
Custos das unidades vendidas	(10.317)	(24.300)	(24.428)	(58.319)	(826.201)	(2.280.304)	(792.062)	(2.590.279)
Encargos capitalizados	(85)	(1.929)	(3.485)	(3.485)	(79.047)	(238.084)	(86.019)	(272.271)
Mais valia sobre terrenos	-	-	(1.760)	(20.483)	(908)	(2.841)	(1.760)	(20.483)
Custo dos imóveis vendidos	(10.402)	(26.229)	(29.673)	(82.287)	(906.156)	(2.521.229)	(879.841)	(2.883.033)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

27 Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2013	01/01/2013	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2013	01/01/2013
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2013
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicações financeiras	5.370	24.019	17.328	31.243	16.495	54.071	27.382	49.924
Valor justo de debêntures	-	-	25.858	55.694	-	-	25.858	55.694
Variação monetária, juros e multas	(2.772)	8.012	3.828	4.516	39.447	110.706	39.067	92.088
Outras receitas financeiras	999	13.052	821	3.597	1.767	7.309	(1.249)	6.583
	3.597	45.083	47.835	95.050	57.709	172.086	91.058	204.289
Despesas financeiras								
Juros de empréstimos	(153.140)	(387.135)	(98.538)	(327.845)	(241.835)	(687.029)	(197.063)	(608.580)
Despesas bancárias	(7)	(55)	(39)	(1.001)	(930)	(3.011)	(2.317)	(8.397)
Outras despesas financeiras	(4.461)	(11.305)	(1.508)	(5.264)	(6.513)	(20.472)	(4.394)	(13.603)
Total de despesas financeiras	(157.608)	(398.495)	(100.085)	(334.110)	(249.278)	(710.512)	(203.774)	(630.580)
Juros capitalizados (Nota 6)	(95)	2.289	7.029	35.168	65.619	224.826	64.939	255.828
	(157.703)	(396.206)	(93.056)	(298.942)	(183.659)	(485.686)	(138.835)	(374.752)
Total do resultado financeiro	(154.106)	(351.123)	(45.221)	(203.892)	(125.950)	(313.600)	(47.777)	(170.463)

28 Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2013	01/01/2013	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2013	01/01/2013
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2013
Salários e encargos	(188)	(2.745)	(990)	(2.710)	(45.424)	(129.486)	(60.404)	(196.933)
Honorários da administração	(1.221)	(3.731)	(1.663)	(5.463)	(1.631)	(5.683)	(1.944)	(5.744)
Stock options	(3.085)	(8.671)	18.213	31.602	(3.085)	(8.671)	18.213	31.602
Participação nos resultados	-	-	(15.895)	(38.149)	(7.138)	(30.587)	(15.996)	(41.697)
Salários e encargos	(4.494)	(15.147)	(335)	(14.720)	(57.278)	(174.427)	(60.131)	(212.772)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(3.035)	(3.800)	(521)	(1.495)	(4.634)	(8.211)	(2.641)	(8.391)
Manutenção de informática	(1.000)	(1.015)	1.245	(1.524)	(2.748)	(12.053)	(554)	(13.420)
Consultoria	(1.504)	(3.428)	2.583	(8.851)	(7.573)	(25.193)	(8.999)	(32.942)
Outros serviços	(46)	193	(41)	(280)	(3.767)	(9.699)	(6.652)	(12.651)
Prestação de Serviços	(5.585)	(8.050)	3.266	(12.150)	(18.722)	(55.156)	(18.846)	(67.404)
Viagens	-	-	(3)	(369)	(2.104)	(5.832)	(2.913)	(8.077)
Telecomunicações e internet	(84)	(347)	(227)	(612)	(2.204)	(7.132)	(3.302)	(9.283)
Aluguel e reforma de imóveis	(463)	(917)	(543)	(1.979)	(6.296)	(17.757)	(8.503)	(21.581)
Outras despesas	(1.821)	(3.168)	197	(472)	(3.522)	(12.862)	(5.713)	(17.147)
Outras despesas administrativas	(2.368)	(4.432)	(576)	(3.432)	(14.126)	(43.583)	(20.431)	(56.088)
Total	(12.447)	(27.629)	2.355	(30.302)	(90.126)	(273.166)	(99.408)	(336.264)

29 Despesas com vendas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2013	01/01/2013	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2013	01/01/2013
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2013
Propaganda e publicidade	(790)	(1.617)	(534)	(2.092)	(24.337)	(67.360)	(21.217)	(53.149)
Comissões e premiações sobre vendas	(156)	(426)	(248)	(605)	(18.981)	(52.615)	(14.944)	(45.139)
Estande de vendas	(33)	(244)	(1.220)	(2.265)	(5.740)	(18.614)	(17.784)	(55.367)
Outras despesas comerciais	-	-	35	-	-	-	1.242	-
Total	(979)	(2.287)	(1.967)	(4.962)	(49.058)	(138.589)	(52.703)	(153.655)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2014

30 Auditores independentes

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

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

- Revisão de impostos com valor total de R\$ 100.

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

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

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



FORMULÁRIO CONSOLIDADO

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

Em 09/2014 foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, de acordo com o artigo 11 da Instrução CVM nº 358/2002, sendo que possuo as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações							
Grupo e Pessoas Ligadas	(X) Conselho de Administração	() Diretoria	() Conselho Fiscal	() Órgãos Técnicos ou Consultivos			
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/Classe	Total	
Ações*	Ordinárias			170.175.662		12,40%	12,80%
PDGRD81*	Debênture			17.007.356		8,38%	8,38%
Movimentações no Mês – discriminar cada operação de compra ou venda ocorrida no mês (dia, quantidade, preço e volume)							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço (R\$)	Volume (R\$)
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	2	-115.748	1,52	-175.938
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	4	112.739	1,49	167.981
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	10	-963	1,35	-1.300
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	11	3.567.924	1,39	4.959.414
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	12	107.587	1,31	140.939
			TOTAL		3.671.539		5.091.095,91
Saldo Final							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos (2)			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/Classe	Total	
Ações*	Ordinárias			173.847.201		13,14%	13,14%
PDGRD81*	Debênture			17.007.356		8,55%	8,55%

* Valores incluem participação Direta e Indireta na PDG.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



FORMULÁRIO CONSOLIDADO

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

Em 09/2014 não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, de acordo com o artigo 11 da Instrução CVM nº 358/2002, sendo que possuo as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

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

* Valores incluem participação Direta e Indireta na PDG.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



FORMULÁRIO CONSOLIDADO

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

Em 09/2014 foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, de acordo com o artigo 11 da Instrução CVM nº 358/2002, sendo que possuo as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações							
Grupo e Pessoas Ligadas	() Conselho de Administração	() Diretoria	(X) Conselho Fiscal	() Órgãos Técnicos ou Consultivos			
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/Classe	Total	
Ações*	Ordinárias			1.443.046	0,11%	0,11%	
PDGRD81*	Debênture			270.134	0,14%	0,14%	
Movimentações no Mês – discriminar cada operação de compra ou venda ocorrida no mês (dia, quantidade, preço e volume)							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço (R\$)	Volume (R\$)
Ações	Ordinárias	Credit Suisse	Venda	2	-42.317	1,48	-62.432,72
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	2	-753	1,52	-1.144,56
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	4	734	1,49	1.093,66
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	10	-7	1,35	-9,45
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	11	-164	1,39	-227,96
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	12	683	1,31	894,73
			TOTAL		-41.824		-61.826,30
Saldo Final							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos (2)			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/Classe	Total	
Ações*	Ordinárias			1.401.222	0,11%	0,11%	
PDGRD81*	Debênture			270.134	0,14%	0,14%	

* Valores incluem participação Direta e Indireta na PDG.

Composição Acionária	% Part.	Nº Ações
Orbis Investment Management Limited	15,74%	208.314.521
Vinci Equities Gestora de Recursos Ltda	10,53%	139.312.935
Vinci Capital Partners II F Fundo de Investimentos em Participações	9,13%	120.866.533
Platinum Investment Management Limited	5,39%	71.387.800
Bank of America	5,31%	70.291.782
Skopos Investimentos Ltda	5,15%	68.146.400
Diretoria	0,51%	6.691.494
Outros	48,24%	638.252.758
Total de ações emitidas	100,00%	1.323.264.223

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de Informações Trimestrais - ITR

Aos

Administradores e Acionistas da

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Rio de Janeiro - RJ

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21(R1)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21 (R1)). As informações contábeis intermediárias 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 Explicativa 2.10. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 29 de outubro de 2014

KPMG Auditores Independentes

CRC SP-014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho

Contador CRC 1SP199028/O-1

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Os membros do Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, parte, CEP 20091-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (“Companhia”), 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 28/10/2014, analisou: (i) o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2014, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração das mutações do patrimônio líquido; e demonstração do fluxo de caixa, a demonstração do valor adicionado e as notas explicativas. Com base nos exames efetuados e nos esclarecimentos prestados pela Administração, o Conselho Fiscal concluiu que o relatório da administração e as demonstrações financeiras citadas, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados e condizentes com as normas legais aplicáveis.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, parte, CEP 20091-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2014.

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2014.

CARLOS AUGUSTO LEONE PIANI

Diretor Presidente

MARCO RACY KHEIRALLAH

Diretor Vice-Presidente Financeiro

Pareceres e Declarações / 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 do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, parte, CEP 20091-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (KPMG Auditores Independentes) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2014.

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2014.

CARLOS AUGUSTO LEONE PIANI

Diretor Presidente

MARCO RACY KHEIRALLAH

Diretor Vice-Presidente Financeiro