

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	7
Demonstração do Resultado Abrangente	9
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	10

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	12
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	13
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	14
Demonstração de Valor Adicionado	15

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	17
Balanço Patrimonial Passivo	19
Demonstração do Resultado	22
Demonstração do Resultado Abrangente	24
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	25

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	27
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	28
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	29
Demonstração de Valor Adicionado	30

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	32
---	----

Notas Explicativas	48
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	135
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	138
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	140
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	141

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

142

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.339.547
Preferenciais	0
Total	1.339.547
Em Tesouraria	
Ordinárias	16.283
Preferenciais	0
Total	16.283

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1	Ativo Total	8.979.262	8.411.983	9.895.354
1.01	Ativo Circulante	844.278	786.809	1.136.242
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	512.356	489.504	765.516
1.01.01.01	Caixa e Bancos	10.537	13.264	73.312
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	501.819	476.240	692.204
1.01.02	Aplicações Financeiras	43.891	0	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	43.891	0	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	43.891	0	0
1.01.03	Contas a Receber	113.289	102.766	163.431
1.01.03.01	Clientes	113.289	102.766	163.431
1.01.04	Estoques	20.828	38.847	55.287
1.01.04.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	20.828	38.847	55.287
1.01.06	Tributos a Recuperar	49.625	55.393	54.260
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	49.625	55.393	54.260
1.01.07	Despesas Antecipadas	781	8.106	8.622
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	781	8.106	8.622
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	103.508	92.193	89.126
1.01.08.03	Outros	103.508	92.193	89.126
1.01.08.03.02	Contas Correntes c/ Parceiros nos Empreendimentos	94.310	92.193	65.457
1.01.08.03.04	Direitos Creditórios Adquiridos	0	0	18.888
1.01.08.03.07	Outros Créditos	9.198	0	4.781
1.02	Ativo Não Circulante	8.134.984	7.625.174	8.759.112
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.037.902	1.649.621	1.326.346
1.02.01.03	Contas a Receber	5.329	25.406	85.089
1.02.01.03.01	Clientes	5.329	25.406	85.089
1.02.01.04	Estoques	38.713	16.025	13.446
1.02.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	38.713	16.025	13.446
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	0	18.547	182.628

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	0	18.547	182.628
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.993.860	1.589.643	1.045.183
1.02.01.09.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	116.365	107.083	127.084
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.085.445	826.777	400.334
1.02.01.09.05	Dividendos a Receber	0	50.212	122.076
1.02.01.09.06	Contratos de Mútuo	122.053	118.616	54.175
1.02.01.09.07	Direitos Creditórios Adquiridos	579.189	366.480	204.529
1.02.01.09.09	Debêntures	28.562	25.548	61.135
1.02.01.09.10	Outros Créditos	62.246	94.927	75.850
1.02.02	Investimentos	6.068.041	5.938.804	7.397.492
1.02.02.01	Participações Societárias	6.068.041	5.938.804	7.397.492
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	94.710	149.627	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.973.331	5.789.177	7.397.492
1.02.03	Imobilizado	1.610	5.271	5.526
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.610	5.271	5.526
1.02.04	Intangível	27.431	31.478	29.748
1.02.04.01	Intangíveis	27.431	31.478	29.748

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2	Passivo Total	8.979.262	8.411.983	9.895.354
2.01	Passivo Circulante	1.390.978	482.759	550.894
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	51.871	5.338	20.513
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	51.871	5.338	20.513
2.01.02	Fornecedores	4.619	3.668	2.305
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.619	3.668	2.305
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.646	25.779	12.398
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.646	25.779	12.398
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	1.646	25.779	12.398
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	237.857	389.310	65.049
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	41.355	72.583	65.049
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	41.355	72.583	65.049
2.01.04.02	Debêntures	196.502	316.727	0
2.01.05	Outras Obrigações	1.094.703	58.628	450.629
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	40.024	160.127
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	40.024	160.127
2.01.05.02	Outros	1.094.703	18.604	290.502
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0	168.152
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	12.210	0	32.271
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	6.561	9.614	10.323
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	161.034	7.894	3.960
2.01.05.02.08	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	4.467	0	9.983
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	34.434	1.096	65.813
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	875.997	0	0
2.01.06	Provisões	282	36	0
2.01.06.02	Outras Provisões	282	36	0
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	282	36	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.884.655	2.900.464	2.924.636

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.374.987	1.845.988	1.824.473
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	139.387	419.875	244.408
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	139.387	419.875	244.408
2.02.01.02	Debêntures	1.235.600	1.426.113	1.580.065
2.02.02	Outras Obrigações	1.485.152	1.054.476	1.061.514
2.02.02.02	Outros	1.485.152	1.054.476	1.061.514
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	3.264
2.02.02.02.03	Partes Relacionadas	0	0	116.466
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	2.927	0
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	0	42.815	0
2.02.02.02.06	Provisão com Garantia	0	277	170
2.02.02.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	67.878	43.127	73.276
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	114.291	83.050	22.557
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CCI	1.302.983	882.280	839.663
2.02.02.02.15	Outras Obrigações	0	0	6.118
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0	38.649
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	38.649
2.02.04	Provisões	24.516	0	0
2.02.04.02	Outras Provisões	24.516	0	0
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	24.516	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	4.703.629	5.028.760	6.419.824
2.03.01	Capital Social Realizado	4.907.843	4.907.843	4.822.039
2.03.02	Reservas de Capital	732.556	781.985	103.523
2.03.02.01	�gio na Emissão de Ações	838.296	887.725	137.512
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-105.740	-105.740	-33.989
2.03.04	Reservas de Lucros	0	0	1.552.369
2.03.04.01	Reserva Legal	0	0	105.501
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	1.446.868

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-873.948	-602.961	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-62.822	-58.107	-58.107

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	56.031	63.687	104.342
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-87.258	-75.186	-113.444
3.03	Resultado Bruto	-31.227	-11.499	-9.102
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-58.342	-1.788.351	707.432
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.719	-6.701	-8.181
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-37.992	-18.458	-79.591
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	9.190	28.421	21.352
3.04.04.01	Ganhos em Controladas	8.539	0	0
3.04.04.02	Outras	651	28.421	21.352
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-104.919	-138.292	-58.064
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-3.428	-5.586	-3.963
3.04.05.02	Depreciações e Amortizações	-9.681	-101.258	-41.899
3.04.05.04	Perdas em controladas	-80.615	-31.448	-12.202
3.04.05.05	Outras	-11.195	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	81.098	-1.653.321	831.916
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-89.569	-1.799.850	698.330
3.06	Resultado Financeiro	-234.498	-341.043	-5.258
3.06.01	Receitas Financeiras	187.233	67.991	208.303
3.06.02	Despesas Financeiras	-421.731	-409.034	-213.561
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-324.067	-2.140.893	693.072
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	53.080	-14.437	14.935
3.08.02	Diferido	53.080	-14.437	14.935
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-270.987	-2.155.330	708.007
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-270.987	-2.155.330	708.007
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,20479	-1,75121	0,6301
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.99.02.01	ON	-0,16766	-1,49472	0,6301

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	-270.987	-2.155.330	708.007
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-4.715	0	-22.643
4.02.02	Alocação de ágios em controladas	-4.715	0	-22.643
4.03	Resultado Abrangente do Período	-275.702	-2.155.330	685.364

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-403.065	-590.961	1.196.232
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-24.584	55.111	-934
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-324.067	-2.140.893	693.072
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	9.681	101.258	41.899
6.01.01.03	Ganhos/Perdas de Capital em Controladas	72.076	31.448	12.202
6.01.01.04	Impostos e Contribuições Diferidos	0	0	-14.935
6.01.01.05	Despesas Financ. Juros Passivos e Variação Monetária	407.838	292.635	44.710
6.01.01.06	Valor Justo sobre Debêntures	-85.530	87.519	0
6.01.01.07	Apropriação Despesas com Stand	2.357	2.059	0
6.01.01.08	Revogação de Despesas com Stock Option	-49.427	-25.655	0
6.01.01.09	Mais Valia de Terreno	22.574	52.920	0
6.01.01.10	Valor Justo sobre Propriedades para Investimentos	0	0	33.851
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-81.098	1.653.321	-831.916
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	866	187	0
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	142	312	401
6.01.01.14	Outros	4	0	19.782
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-85.679	-380.498	1.197.166
6.01.02.01	Operação de Cessão de Direitos Creditórios	-212.709	0	-23.442
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a Receber	0	-64.441	-40.679
6.01.02.03	Contas a Receber	-963	120.161	-79.474
6.01.02.04	Dividendos a Receber	50.212	71.864	-20.819
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	5.768	-1.133	-14.640
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	-27.241	-39.259	-8.146
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	7.325	0	0
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros em Empreendimentos	19.841	53.758	1.007.134
6.01.02.11	Debêntures ativas	-3.014	35.587	453.341
6.01.02.12	Partes Relacionadas	-29.253	-72.488	0
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	-3.053	0	-533

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01.02.14	Obrigações por Aquisição de Imóveis	9.283	-29.344	-2.894
6.01.02.15	Impostos Diferidos	0	0	74.065
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Impostos a Recolher	49.928	-33.841	0
6.01.02.17	Fornecedores	951	1.363	-6.238
6.01.02.19	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	0	0	-23.814
6.01.02.20	Outras Movimentações	47.246	-422.725	-116.695
6.01.03	Outros	-292.802	-265.574	0
6.01.03.02	Juros pagos	-292.802	-265.574	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-396.714	-748.787	-365.730
6.02.01	Aumento (Redução) de Part. em Coligadas e Controladas	53.665	-267.956	-314.407
6.02.02	Aquisição e Baixa do Imobilizado	-4.332	-5.588	-42.658
6.02.03	Intangível	0	-35.553	-32.273
6.02.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-406.628	-429.707	32.992
6.02.05	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	4.472	-9.983	9.983
6.02.06	Dividendos a Receber	0	0	-19.367
6.02.07	Aplicações Avaliadas a Valor Justo	-43.891	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	822.631	1.063.736	-1.112.500
6.03.01	Empréstimos e Financiamentos	822.631	273.815	-915.448
6.03.02	Ações de tesouraria	0	-71.751	-33.989
6.03.05	Aumento de Capital Social	0	85.804	16.946
6.03.09	Dividendos Declarados	0	0	-180.009
6.03.10	Reservas	0	775.868	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	22.852	-276.012	-281.998
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	489.504	765.516	1.047.514
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	512.356	489.504	765.516

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

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

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(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	4.757.859	153.087	1.012.514	0	-35.464	5.887.996
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.757.859	153.087	1.012.514	0	-35.464	5.887.996
5.04	Transações de Capital com os Sócios	64.180	-49.564	-168.152	0	-22.643	-176.179
5.04.01	Aumentos de Capital	64.180	16.110	0	0	0	80.290
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-31.685	0	0	0	-31.685
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-33.989	0	0	0	-33.989
5.04.06	Dividendos	0	0	-168.152	0	0	-168.152
5.04.09	Aquisição de participação junto a minoritários	0	0	0	0	-22.643	-22.643
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	708.007	0	708.007
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	708.007	0	708.007
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	708.007	-708.007	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	708.007	-708.007	0	0
5.07	Saldos Finais	4.822.039	103.523	1.552.369	0	-58.107	6.419.824

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.01	Receitas	43.318	114.248	136.479
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	43.318	72.830	115.402
7.01.02	Outras Receitas	0	41.418	21.077
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-146.412	-133.787	-186.786
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-87.258	-75.186	-113.444
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	23.466	-12.304	-61.140
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-72.076	-31.448	-12.202
7.02.04	Outros	-10.544	-14.849	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-103.094	-19.539	-50.307
7.04	Retenções	-9.681	-101.258	-41.899
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.681	-101.258	-41.899
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-112.775	-120.797	-92.206
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	268.331	-1.585.330	1.040.494
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	81.098	-1.653.321	831.916
7.06.02	Receitas Financeiras	187.233	67.991	208.303
7.06.03	Outros	0	0	275
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	155.556	-1.706.127	948.288
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	155.556	-1.706.127	948.288
7.08.01	Pessoal	62.754	5.450	24.796
7.08.01.01	Remuneração Direta	61.927	4.736	24.094
7.08.01.02	Benefícios	303	352	423
7.08.01.03	F.G.T.S.	524	362	279
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-60.007	30.325	1.211
7.08.02.01	Federais	-60.007	30.325	1.211
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	423.796	413.428	214.274
7.08.03.01	Juros	285.938	363.168	213.561
7.08.03.02	Aluguéis	2.063	4.394	713
7.08.03.03	Outras	135.795	45.866	0

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-270.987	-2.155.330	708.007
7.08.04.02	Dividendos	0	0	168.151
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-270.987	-2.155.330	539.856

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1	Ativo Total	16.798.855	16.693.735	18.188.199
1.01	Ativo Circulante	9.734.097	10.541.089	12.895.627
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.309.457	1.762.947	1.639.046
1.01.01.01	Caixa e Bancos	149.029	20.081	785.170
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	1.160.428	1.742.866	853.876
1.01.02	Aplicações Financeiras	43.891	0	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	43.891	0	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	43.891	0	0
1.01.03	Contas a Receber	5.460.048	6.275.674	6.881.322
1.01.03.01	Clientes	5.460.048	6.275.674	6.881.322
1.01.04	Estoques	2.486.329	2.072.367	3.642.251
1.01.04.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	2.486.329	2.072.367	3.642.251
1.01.06	Tributos a Recuperar	105.842	121.041	100.581
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	105.842	121.041	100.581
1.01.07	Despesas Antecipadas	29.328	65.025	106.550
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	29.328	65.025	106.550
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	299.202	244.035	525.877
1.01.08.03	Outros	299.202	244.035	525.877
1.01.08.03.02	Partes Relacioandas	0	0	164.871
1.01.08.03.04	Direitos Creditórios Adquiridos	0	0	53.031
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	54.410	49.664	11.898
1.01.08.03.07	Outros Créditos	226.951	194.371	296.077
1.01.08.03.10	Impostos Diferidos	17.841	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	7.064.758	6.152.646	5.292.572
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.509.380	4.677.543	3.540.368
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	57.611	89.115
1.02.01.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	0	57.611	51.648
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	0	0	37.467

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1.02.01.03	Contas a Receber	2.840.197	1.768.725	2.219.440
1.02.01.03.01	Clientes	2.840.197	1.768.725	2.219.440
1.02.01.04	Estoques	2.370.859	2.568.542	865.169
1.02.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.370.859	2.568.542	865.169
1.02.01.06	Tributos Diferidos	0	195	83.166
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	195	83.166
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	0	43.636	40
1.02.01.07.01	Despesas a Apropriar	0	43.636	40
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	0	0	73.804
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	0	0	73.804
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	298.324	238.834	209.634
1.02.01.09.03	C/C com Parceiros nos Empreendimentos	184.450	109.913	0
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	43.064
1.02.01.09.06	Contrato de Mútuo	0	0	16.483
1.02.01.09.07	Direitos Creditórios Adquiridos	76.162	0	57.693
1.02.01.09.08	Impostos a Recuperar	6.066	6.202	6.025
1.02.01.09.09	Debêntures	24.030	1.064	40.593
1.02.01.09.10	Outros Créditos	7.616	121.655	45.776
1.02.02	Investimentos	890.227	635.754	913.027
1.02.02.01	Participações Societárias	427.653	399.047	700.200
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	427.653	399.047	700.200
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	462.574	236.707	212.827
1.02.03	Imobilizado	67.877	214.408	177.034
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	67.877	214.408	177.034
1.02.04	Intangível	597.274	624.941	662.143
1.02.04.01	Intangíveis	597.274	624.941	662.143

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2	Passivo Total	16.798.855	16.693.735	18.188.199
2.01	Passivo Circulante	4.831.428	4.577.886	5.380.371
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	169.197	135.256	159.800
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	169.197	135.256	159.800
2.01.02	Fornecedores	177.722	256.210	359.073
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	177.722	256.210	359.073
2.01.03	Obrigações Fiscais	426.763	403.313	382.791
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	426.763	403.313	382.791
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	45.798	30.545	37.817
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	380.965	372.768	344.974
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.683.667	2.218.466	1.973.481
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.487.165	1.901.739	1.973.481
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.487.165	1.901.739	1.973.481
2.01.04.02	Debêntures	196.502	316.727	0
2.01.05	Outras Obrigações	2.233.959	1.471.137	2.479.270
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	169.162
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0	169.162
2.01.05.02	Outros	2.233.959	1.471.137	2.310.108
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0	168.152
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	506.449	697.037	839.710
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	404.857	477.641	430.064
2.01.05.02.06	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	34.008	48.227	49.708
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	36.134	32.213	113.430
2.01.05.02.08	Obrigações por Aquisição de Part. Societaria	0	163.859	105.445
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	19.465	52.160	603.599
2.01.05.02.10	Obriga�o por Emissão de CCB/CCI	1.233.046	0	0
2.01.06	Provisões	140.120	93.504	25.956
2.01.06.02	Outras Provisões	140.120	93.504	25.956

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	140.120	93.504	25.956
2.02	Passivo Não Circulante	6.637.374	6.607.064	5.908.466
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.681.354	3.936.428	3.391.499
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.417.460	2.510.315	1.811.434
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.417.460	2.510.315	1.811.434
2.02.01.02	Debêntures	1.263.894	1.426.113	1.580.065
2.02.02	Outras Obrigações	2.772.952	2.530.806	2.489.464
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	31.280
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0	31.280
2.02.02.02	Outros	2.772.952	2.530.806	2.458.184
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	156.056
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	357.938	350.238	289.467
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	216.927	149.513	186.840
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	151.470	150.898	211.367
2.02.02.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	396.784	78.114	30.360
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	0	0	2.655
2.02.02.02.11	Obriga�es Fiscais e Trabalhistas	0	104	0
2.02.02.02.13	Obriga�es por Emissão de CCB/ CCI	1.335.948	1.500.252	1.464.234
2.02.02.02.14	Provisão com Garantia	88	0	25.751
2.02.02.02.15	Outras Obriga�es	313.797	301.687	91.454
2.02.04	Provisões	183.068	139.830	27.503
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	183.068	139.830	27.503
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	183.068	139.830	27.503
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.330.053	5.508.785	6.899.362
2.03.01	Capital Social Realizado	4.907.843	4.907.843	4.822.039
2.03.02	Reservas de Capital	732.556	781.985	103.523
2.03.02.01	�gio na Emissão de Ações	838.296	887.725	137.512
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-105.740	-105.740	-33.989

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2.03.04	Reservas de Lucros	0	0	1.552.369
2.03.04.01	Reserva Legal	0	0	105.501
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	1.446.868
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-873.948	-602.961	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-62.822	-58.107	-58.107
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	626.424	480.025	479.538

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.316.929	4.366.286	6.899.182
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.218.496	-5.242.155	-5.116.746
3.03	Resultado Bruto	1.098.433	-875.869	1.782.436
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-856.423	-982.703	-874.602
3.04.01	Despesas com Vendas	-226.739	-271.963	-387.237
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-431.514	-445.831	-445.662
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	160.337	0	18.865
3.04.04.01	Ganhos em Controladas	22.761	0	0
3.04.04.02	Outras	137.576	0	18.865
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-438.991	-297.941	-71.259
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-12.330	-30.212	-12.753
3.04.05.03	Depreciações e Amortizações	-73.852	-179.330	-36.814
3.04.05.04	Perdas em controladas	-125.670	-101.271	-21.692
3.04.05.05	Outras	-227.139	12.872	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	80.484	33.032	10.691
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	242.010	-1.858.572	907.834
3.06	Resultado Financeiro	-269.610	-115.102	-39.294
3.06.01	Receitas Financeiras	299.511	275.176	261.696
3.06.02	Despesas Financeiras	-569.121	-390.278	-300.990
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-27.600	-1.973.674	868.540
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-125.657	-213.112	-164.101
3.08.01	Corrente	-156.296	-141.459	-210.252
3.08.02	Diferido	30.639	-71.653	46.151
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-153.257	-2.186.786	704.439
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-153.257	-2.186.786	704.439
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-270.987	-2.155.330	708.007
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	117.730	-31.456	-3.568
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,20479	-1,75121	0,67237
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,16766	-1,49472	0,67237

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-153.257	-2.186.786	704.439
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-4.715	0	-22.643
4.02.02	Alocação de ágios em controladas	-4.715	0	-22.643
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-157.972	-2.186.786	681.796
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-275.702	-2.155.330	685.364
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	117.730	-31.456	-3.568

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-728.348	-1.183.740	-754.243
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	519.242	-1.358.611	1.212.724
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-27.600	-1.973.674	868.540
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	73.852	179.330	36.814
6.01.01.03	Ganhos/Perdas em Controladas	102.909	101.271	21.692
6.01.01.04	Impostos e Contribuições Diferidos	0	0	45.693
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros passivos e Var. Monetária	530.671	266.142	53.618
6.01.01.06	Valor Justo sobre Debêntures	-85.530	87.519	0
6.01.01.07	Apropriação de Despesas com stand	71.699	70.181	1.082
6.01.01.08	Revogação de Despesas com Stock Option	-49.427	-25.655	0
6.01.01.09	Mais Valia de Terreno	22.574	52.920	0
6.01.01.10	Valor justo sobre Propriedades para Investimentos	-128.516	-94.244	0
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-80.484	-33.032	-10.691
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	-760	10.631	0
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	89.854	0	49.312
6.01.01.14	Outros	0	0	146.664
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-784.538	615.983	-1.966.967
6.01.02.01	Operações de Cessão Direitos Creditórios	-76.162	110.724	88.747
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a receber	-4.746	-37.766	-12.039
6.01.02.03	Contas a Receber	-260.221	1.045.732	-2.231.584
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	15.335	-20.637	-18.343
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	-238.855	-186.409	29.065
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	79.333	-2.071	-40.782
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	-93.471	-111.394	361.499
6.01.02.11	Debêntures Ativas	-22.966	39.529	-12.586
6.01.02.12	Partes Relacionadas	-4.512	38.233	-19.122
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	-65.087	108.351	51.208
6.01.02.14	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-123.174	-180.000	-162.669

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01.02.15	Impostos Diferidos	0	0	-127.939
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Impostos a Recolher	68.868	-26.534	0
6.01.02.17	Fornecedores	-78.488	-102.906	21.352
6.01.02.19	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	0	0	-50.438
6.01.02.20	Outras Movimentações	19.608	-58.869	156.664
6.01.03	Outros	-463.052	-441.112	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social	-154.312	-134.942	0
6.01.03.02	Juros pagos	-308.740	-306.170	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-190.199	-59.106	-133.936
6.02.01	Aumento (Redução) de Part. em Coligadas e Controladas	-44.917	141.503	12.202
6.02.02	Aquisições e Baixas do Imobilizado	2.768	-106.754	-221.751
6.02.03	Intangível	-6.107	-22.412	95.844
6.02.04	Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital	0	-112.992	122.769
6.02.05	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	0	58.414	59.595
6.02.06	Aquisição/Baixa de Outros Investimentos	0	0	-202.595
6.02.07	Propriedade para Investimentos	-98.052	-16.865	0
6.02.08	Aplicações Avaliadas a Valor Justo	-43.891	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	465.057	1.366.747	810.668
6.03.01	Empréstimos e Financiamento	465.057	744.978	403.079
6.03.02	Ações em Tesouraria	0	-71.751	-33.989
6.03.05	Aumento de Capital Social	0	85.804	16.944
6.03.06	Participação de Acionistas não Controladores	0	0	-63.686
6.03.07	Obrigações por Emissão de CCB	0	0	698.152
6.03.09	Dividendos Declarados	0	-168.152	-209.832
6.03.10	Reservas	0	775.868	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-453.490	123.901	-77.511
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.762.947	1.639.046	1.716.557
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.309.457	1.762.947	1.639.046

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

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

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(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	4.757.859	153.087	1.012.514	0	-35.464	5.887.996	76.852	5.964.848
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.757.859	153.087	1.012.514	0	-35.464	5.887.996	76.852	5.964.848
5.04	Transações de Capital com os Sócios	64.180	-49.564	-168.152	0	-22.643	-176.179	-56.220	-232.399
5.04.01	Aumentos de Capital	64.180	16.110	0	0	0	80.290	0	80.290
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-31.685	0	0	0	-31.685	0	-31.685
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-33.989	0	0	0	-33.989	0	-33.989
5.04.06	Dividendos	0	0	-168.152	0	0	-168.152	0	-168.152
5.04.09	Aquisição de participação junto a minoritários	0	0	0	0	-22.643	-22.643	0	-22.643
5.04.20	Movimentação líquida atribuída a não controladores	0	0	0	0	0	0	-56.220	-56.220
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	708.007	0	708.007	-3.568	704.439
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	708.007	0	708.007	-3.568	704.439
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	708.007	-708.007	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	708.007	-708.007	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.822.039	103.523	1.552.369	0	-58.107	6.419.824	17.064	6.436.888

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.01	Receitas	5.500.679	4.518.565	7.110.859
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.404.860	4.412.722	6.980.098
7.01.02	Outras Receitas	95.819	105.843	130.761
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.762.003	-5.745.428	-5.735.765
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.218.496	-5.242.155	-5.116.744
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-311.389	-348.509	-533.218
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-102.909	-101.271	-21.692
7.02.04	Outros	-129.209	-53.493	-64.111
7.03	Valor Adicionado Bruto	738.676	-1.226.863	1.375.094
7.04	Retenções	-73.852	-179.330	-36.814
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-73.852	-179.330	-36.814
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	664.824	-1.406.193	1.338.280
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	379.995	308.208	272.387
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	80.484	33.032	10.691
7.06.02	Receitas Financeiras	299.511	275.176	261.696
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.044.819	-1.097.985	1.610.667
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.044.819	-1.097.985	1.610.667
7.08.01	Pessoal	282.306	222.117	193.667
7.08.01.01	Remuneração Direta	229.327	175.131	163.433
7.08.01.02	Benefícios	35.883	34.305	20.097
7.08.01.03	F.G.T.S.	17.096	12.681	10.137
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	320.624	433.258	395.525
7.08.02.01	Federais	320.624	433.258	395.525
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	595.146	433.426	317.036
7.08.03.01	Juros	353.103	390.278	300.990
7.08.03.02	Aluguéis	26.025	43.148	16.046
7.08.03.03	Outras	216.018	0	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-153.257	-2.186.786	704.439

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-270.987	-2.155.330	708.007
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	117.730	-31.456	-3.568

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Mensagem da Administração

O ano de 2013 foi marcado pela implantação das mudanças promovidas pela nova administração, de acordo com as diretrizes definidas no planejamento estratégico, e a consolidação de um novo modelo de gestão na companhia.

A Companhia concluiu o redesenho de sua estrutura organizacional, com a criação de novas vice-presidências e diretorias, e a atração de uma equipe de primeira linha, forte e coesa, e passou a operar dentro de um novo modelo operacional, com uma estrutura corporativa centralizada que controla processos decisórios chave e fornece diretrizes homogêneas para a atuação de unidades regionais independentes. Dentro desse modelo, a prospecção de novos negócios e execução fica a cargo das regionais, enquanto o corporativo supervisiona e aprova a viabilidade dos projetos, e o CSC fornece apoio na execução. Sob o comando de Antonio Guedes, reforçamos as áreas de Incorporação e Engenharia ao longo do ano, e passamos a contar com time operacional único, com larga experiência, histórico de trabalho em conjunto e foco em segmentos alvos da PDG.

Em conjunto com a revisão de diversos processos críticos da operação, instauramos um Comitê de Investimentos, com participação das áreas de incorporação, engenharia, financeiro, jurídico, comercial e gestão de projetos. Todas as decisões de compra ou venda de terrenos e lançamentos de projetos passam por esse comitê unificado. Novos modelos de viabilidade e controle gerencial foram concluídos e implementados, com premissas e cenários em linha com o histórico recente da empresa e do setor.

Dentro do novo modelo de gestão, que tem como base um forte compromisso em resultado, controle de custos e despesas, a companhia definiu uma nova política de remuneração de curto e longo prazo para seus colaboradores, buscando alinhar seus interesses com os da empresa e seus acionistas, e reforçando o conceito de meritocracia. Ao longo do ano, a empresa definiu um novo plano de cargos e salários para toda a estrutura unificada da empresa, com incentivos anuais de curto prazo baseados no desdobramento de metas corporativas. Em dezembro, foi aprovado o novo plano de compra de ações destinado aos administradores e empregados, oferecendo a esse grupo a oportunidade de se tornar acionista da companhia, alinhando-o ao risco do negócio.

Como parte da implementação dessa cultura, foi iniciado, ao longo do segundo trimestre, o Plano de Incentivo para Obras, com objetivo de incentivar a redução de custos nos canteiros e premiar as obras com melhor nível de qualidade e performance. Nessa linha, o plano prevê a distribuição de parte da redução de custos entre as equipes diretamente envolvidas com a obra em foco.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Mensagem da Administração

Na área de gestão, demos início ao controle orçamentário dos empreendimentos e áreas corporativas, além de implementar o GMD – Gerenciamento Matricial de Despesas, com foco na redução das nossas despesas administrativas.

Na parte operacional, a PDG focou na redução da complexidade operacional e risco de execução dos empreendimentos lançados até 2012. Terminamos obras em 27.711 unidades, 7% acima da expectativa para 2013, sem estouros adicionais de custo, reforçando a assertividade da revisão orçamentária do final de 2012. Obtivemos habite-se para 96 projetos, representando 19.717 unidades, e averbamos 22.064 unidades. No final do processo, conseguimos repassar 14.164 unidades no ano, com uma taxa de conversão de 71%, superando a taxa de 70% apresentada em 2012 e 57% em 2011.

Ao mesmo tempo, a nova equipe de incorporação iniciou a retomada do processo de lançamentos, atingindo R\$2.012 milhões no ano, já dentro dos novos critérios operacionais, com boa aceitação de vendas. Os lançamentos do ano ficaram concentrados no segundo semestre e na região sudeste, principalmente Rio de Janeiro e São Paulo, que representaram em conjunto 93% do total lançado. As vendas dos lançamentos, líquidas de distratos, atingiram R\$1.147 milhões, representando uma velocidade de vendas de 57% no ano.

Por fim, prosseguimos em um esforço contínuo de venda de estoque. Iniciamos 2013 com um estoque a valor de mercado de R\$5.410 milhões e, após diversas iniciativas implementadas em todas as regionais, conseguimos terminar o ano com um estoque de R\$4.014 milhões, já considerando R\$ 740 milhões de estoque advindo de novos lançamentos. Seguimos confiantes na capacidade de venda desse estoque dado a concentração de 59% desse valor em empreendimentos mais de 60% vendidos, o que evidencia sua qualidade.

Dando sequência ao processo iniciado em setembro de 2012 com a entrada da nova administração, foi realizado um trabalho de revisão dos empreendimentos lançados, mas que as obras ainda não haviam sido iniciadas, de acordo com novas diretrizes operacionais e econômico-financeiras e critérios de rentabilidade e risco. No acumulado do ano, foram cancelados um total de 48 empreendimentos, concluindo o trabalho de revisão dos projetos lançados até 2012, e não esperamos ajustes adicionais fora do curso normal de nossas atividades.

Ao longo do ano, aprofundamos o controle dos processos de análise e cessão de crédito, repasse e registro, que passaram a responder a uma diretoria unificada, garantindo fluidez na esteira do fluxo de caixa, desde a sua origem, na concessão de crédito, até o seu final, no registro do contrato de repasse.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Mensagem da Administração

Concluímos com sucesso o trabalho de revisão dos processos de repasse e registro e de contratação de financiamento à produção, iniciado no primeiro trimestre do ano com o auxílio de uma renomada consultoria externa, com objetivo de reduzir substancialmente a duração do ciclo de repasse de clientes para os bancos parceiros e acelerar o retorno do caixa para a Companhia. Após a conclusão desse processo, conseguimos reduzir significativamente o tempo médio do processo de repasse, superando as metas inicialmente estabelecidas.

Adicionalmente, implementamos uma mudança na política de aprovação de crédito da companhia, com objetivo de alinhar a régua de crédito na venda aos critérios e políticas dos bancos no momento do repasse, reduzindo assim a incidência de distratos futuros. Apesar de representar uma política mais restritiva inicialmente e ter impactado as vendas do ano, acreditamos que essa mudança representa uma evolução importante, alinhando melhor o ciclo de crédito dos clientes junto a PDG e diminuindo o potencial de distratos por incapacidade de repasse.

Em conjunto com a implementação da nova política de crédito, demos início a um processo proativo e antecipado de qualificação de nossa carteira de crédito antes do término de obras, o que acarretou em rescisão de vendas para clientes cuja qualificação não se enquadravam no portfolio de crédito imobiliário dos bancos parceiros. Dessa forma, reportamos um volume adicional de distratos no ano, principalmente ao longo do segundo e terceiros trimestres, como resultado desse ajuste não recorrente em nossa carteira de recebíveis. O quarto trimestre já mostra uma queda no volume de distratos, que deve se normalizar daqui para frente.

A boa notícia tem sido a velocidade de revenda das unidades distratadas, superior à velocidade de vendas de lançamentos, com manutenção do preço de venda em termos reais. Essa velocidade de revenda, cuja curva atinge 85% nos primeiros 12 meses, reforça a hipótese de que os distratos estão acontecendo em incorporações de alta aceitação comercial. O ganho de preço de 15% entre o VGV original distratado e valor da revenda está majoritariamente em linha com a evolução do INCC no período, o que também corrobora a qualidade dos produtos frutos do distrato.

Ao longo de 2013, a empresa foi bem sucedida em seu esforço de captação e rolagem da dívida corporativa, o que demonstra o suporte dos bancos para as mudanças sendo implementadas pela nova administração. Em paralelo, foi realizado um intenso trabalho de suplementação do financiamento à produção, para fazer frente à evolução das obras no período, o que elevou a dívida de SFH no período.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Mensagem da Administração**

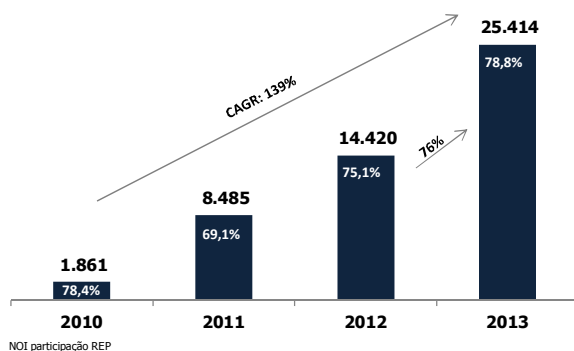
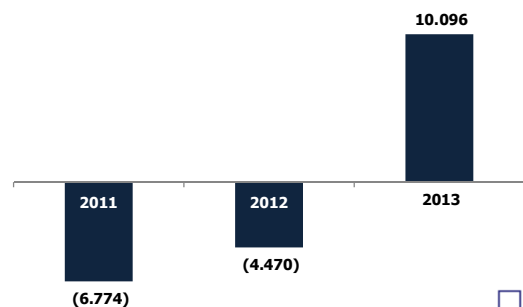
Em 2014, continuaremos focados na redução do risco de execução dos projetos lançados até 2012, evidenciado pelo grande volume de unidades e canteiros a serem encerrados nos próximos 12 meses, que gerarão uma redução da complexidade gerencial e um impacto positivo sobre nosso fluxo de caixa, permitindo a desalavancagem da companhia. Como consequência, a nova administração acredita estar semeando as bases para um novo ciclo de investimentos, priorizando rentabilidade e disciplina financeira e operacional, para voltar a crescer novamente em bases sólidas e gerar valor para os seus acionistas.

Reestruturação da REP

Com a chegada de Thiago Lima, anunciada no início do ano passado, a REP deu início a um processo semelhante ao vivido pela PDG nesse período, com (i) uma redefinição de seu posicionamento e estratégia de atuação, com foco em shoppings pequenos e médios, (ii) revisão de sua estrutura organizacional, (iii) implementação de uma cultura com foco em resultados e austeridade financeira, e (iv) aquedação do perfil da dívida.

A companhia administra atualmente 24 operações, sendo cinco shoppings tradicionais e dezenove strip malls. Ainda no primeiro semestre de 2014, a companhia inaugura seu sexto Shopping Center (Botucatu –SP). Ao longo do ano, diversas medidas foram implementadas visando a melhoria operacional da empresa, o que resultou em um aumento do NOI de R\$15,2 milhões para R\$24,2 milhões no ano. Ao mesmo tempo, a companhia conseguiu reduzir seu G&A em 23,2%, reduzindo o número de diretorias de 4 para 3, enxugando o quadro de funcionários em 30% e reforçando o controle de custos. Como resultado, a REP atingiu um EBITDA de R\$10,5 milhões em 2013, após alguns anos de EBITDA negativo.

Em sintonia com o CPC 28, no 4T13, a REP reavaliou suas propriedades para investimentos pelo valor justo. Esta avaliação, em conjunto com outros ajustes, gerou um impacto líquido positivo de R\$ 24 milhões no resultado consolidado da PDG no trimestre.

NOI* e Margem**Evolução EBITDA Ajustado**

Resultados do 4T13 e 2013

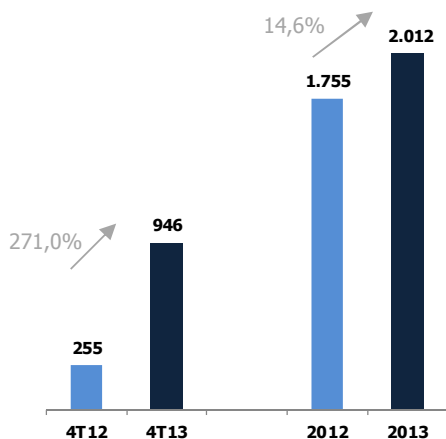
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



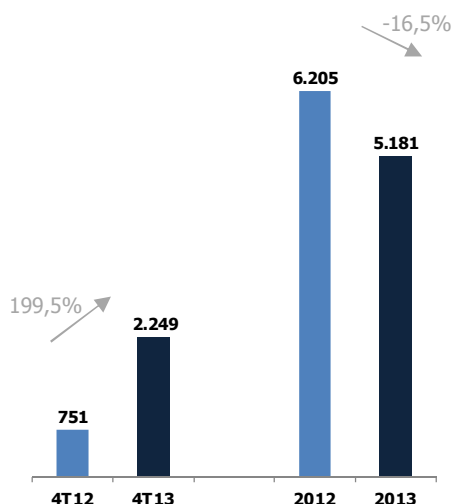
Desempenho Operacional – Lançamentos

- Em 2013 foram lançados 27 projetos, totalizando VGV de R\$2,0 bilhões, em linha com a expectativa da Companhia, aumento de 14,6% em relação ao ano anterior. Destaque para as regiões de São Paulo e Rio de Janeiro, que representaram 93% do total.
- O quarto trimestre representou 47% do total de lançamentos, atingindo R\$946 milhões, 271% acima do valor registrado no mesmo período do ano anterior. Destaque para o lançamento do The City, no Rio de Janeiro, com VGV de R\$355 milhões.

Lançamentos % PDG – R\$mm



Lançamentos – unidades % PDG



Empreendimentos Lançados

Lançamentos 2013							
Empreendimento	Lançamento	Região	Segmento	VGV Total (R\$ mm)	VGV PDG (R\$ mm)	Unidades PDG	Preço Médio (R\$ mil)
DOM Offices	4T13	Rio de Janeiro	Comercial	130,3	130,3	395	329,9
DOM Condominium Club	4T13	Rio de Janeiro	Econômico	155,8	155,8	434	359,1
Via Ema	4T13	São Paulo	Econômico	81,8	81,8	235	347,9
Buona Vita Florença	4T13	Ribeirão Preto	Loteamento	122,6	122,7	397	308,7
Expert Suites & Services	4T13	Rio de Janeiro	Econômico	60,1	60,1	160	375,7
Rio Parque - Fase 3 - B - Carioca Residencial	4T13	Rio de Janeiro	Econômico	80,8	40,4	120	336,7
The City - Bloco 01 - Salas Corporativas	4T13	Rio de Janeiro	Comercial	229,8	160,9	24	6.758,8
The City - Bloco 05 - Mall	4T13	Rio de Janeiro	Comercial	45,5	31,9	26	1.230,0
The City - Bloco 04 - Salas Comerciais	4T13	Rio de Janeiro	Comercial	110,4	77,3	217	356,1
The City - Bloco 03 - Salas Comerciais	4T13	Rio de Janeiro	Comercial	121,0	84,7	241	351,8
Total 4T13	10	-	-	1.138,1	945,8	2.249	420,6
Rio Parque - Carioca Residencial	3T13	Rio de Janeiro	Econômico	88,1	44,0	126	349,5
Vila Nova Sabará - Praça Marajoara - Lote 1	3T13	São Paulo	Média Renda	99,7	49,8	102	488,7
Jardim das Perdizes - Res. Manacá (fase 2)	3T13	São Paulo	Alta Renda	228,9	57,2	27	2.119,3
Jardim das Perdizes - Bosque Araucária (fase 2)	3T13	São Paulo	Alta Renda	150,1	37,5	26	1.443,6
Total 3T13	4	-	-	566,8	188,6	281	671,3
Marino Residencial	2T13	Niterói	Média Alta Renda	48,8	43,9	55	800,5
Sloper Corporate	2T13	Rio de Janeiro	Comercial	97,8	97,8	32	3.056,2
Nova Penha (Fase 2)	2T13	Rio de Janeiro	Econômico	151,0	75,5	241	313,9
Reserva Lote 3 (3/3 Fases) - Flex	2T13	Salvador	Econômico	99,9	99,9	406	246,0
Jardim das Perdizes - Bosque Jequitibá (Fase 2)	2T13	São Paulo	Alta Renda	187,8	47,0	26	1.805,9
Jardim das Perdizes - Recanto Jacarandá	2T13	São Paulo	Média Alta Renda	345,0	86,2	99	871,1
Jardim das Perdizes - Bosque Araucária (Fase 1)	2T13	São Paulo	Alta Renda	153,7	38,4	27	1.422,8
Total 2T13	7	-	-	1.083,9	488,7	885	552,0
Evidence Quality Life	1T13	Rio de Janeiro	Econômico	75,9	41,8	123	338,9
Viva Penha (Fase 1)	1T13	Rio de Janeiro	Econômico	141,9	70,9	243	292,5
Mais Viver São José do Rio Preto	1T13	S.J. do Rio Preto	Loteamento	28,8	28,8	610	47,2
Buona Vita Petrolina (Fase 1)	1T13	Petrolina	Loteamento	45,9	45,9	683	67,2
Jardim das Perdizes - Reserva Manacá (Fase 1)	1T13	São Paulo	Alta Renda	465,0	116,2	53	2.193,4
Jardim das Perdizes - Bosque Jequitibá (Fase 2)	1T13	São Paulo	Alta Renda	339,0	84,8	54	1.569,5
Total 1T13	6	-	-	1.096,5	388,4	1.766	220,0
TOTAL	27	-	-	3.885,3	2.011,5	5.181	388,3

Resultados do 4T13 e 2013

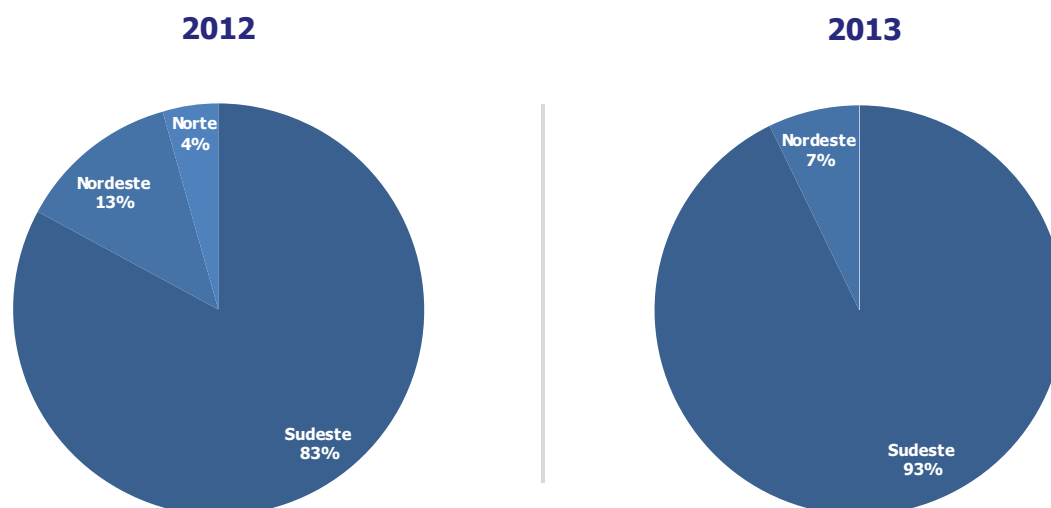


Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



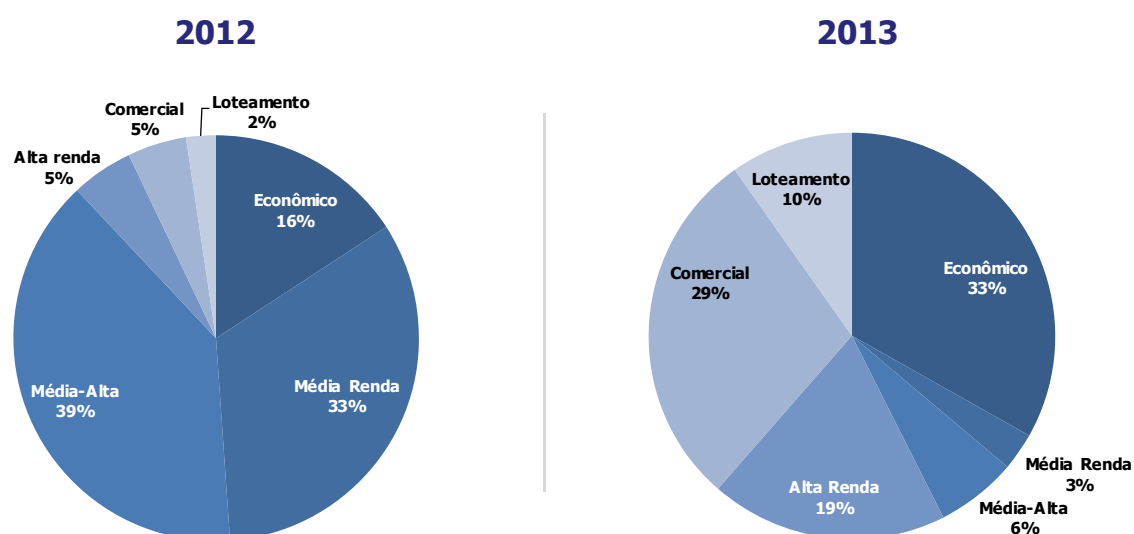
Lançamentos por Região % PDG – vgv

- A região sudeste representou 93% dos lançamentos em 2013, aumento de 10p.p. em relação ao ano anterior. Esta concentração ainda não reflete o posicionamento estratégico de longo prazo esperado para a Companhia.



Lançamentos por Produto % PDG – vgv

- O aumento na participação dos lançamentos comerciais decorreu, principalmente, em função do lançamento dos empreendimentos The City (R\$355mm) e Dom Offices (R\$130mm).



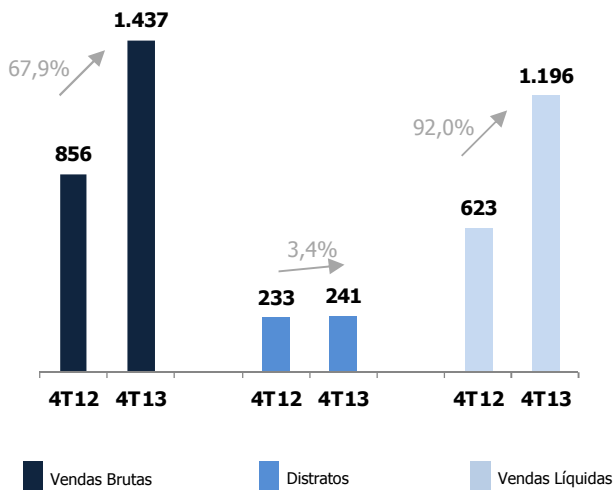
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



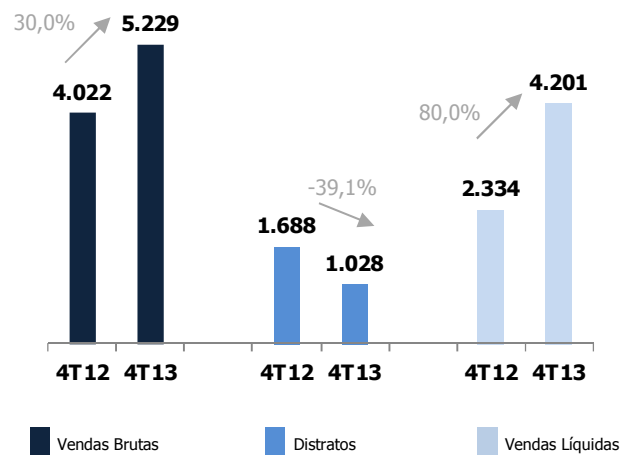
Desempenho Operacional – Vendas

- ❖ As vendas de 2013 atingiram R\$4,2 bilhões, representando 16,9 mil unidades. As vendas de estoque representaram 60% das vendas líquidas, confirmando o sucesso das campanhas de vendas realizadas ao longo do ano.
- ❖ No quarto trimestre a Companhia registrou o seu melhor trimestre de vendas no ano, R\$1,4 bilhão, representando 5,2 mil unidades, sendo 56% referentes a vendas de estoque e 44% a lançamentos. Destaque para os R\$163 milhões referentes à venda à vista do Domo Corporate para o *Domo Fundo de Investimento Imobiliário*, reforçando a posição de caixa da empresa.

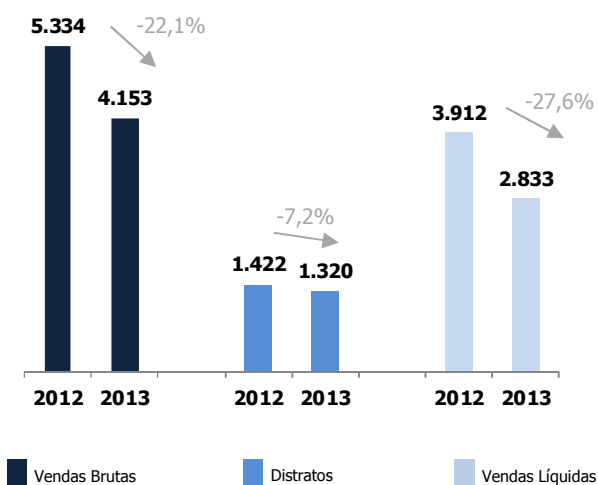
4T12 vs. 4T13 – R\$mm



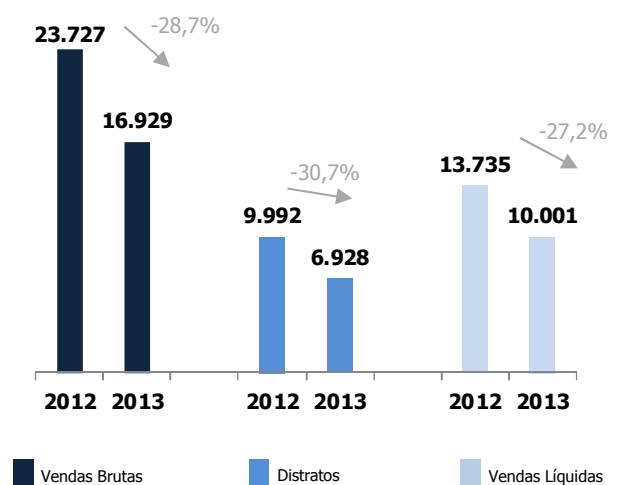
4T12 vs. 4T13 - Unidades



2012 vs. 2013 – R\$mm



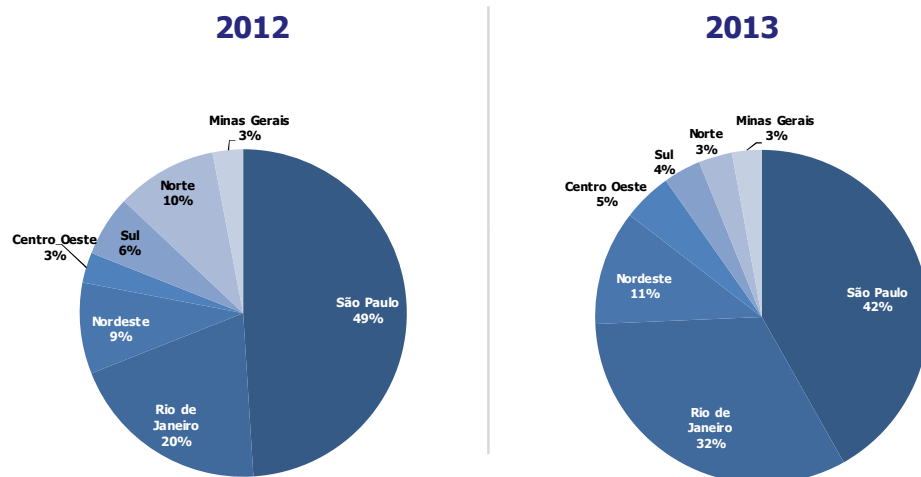
2012 vs. 2013 - Unidades



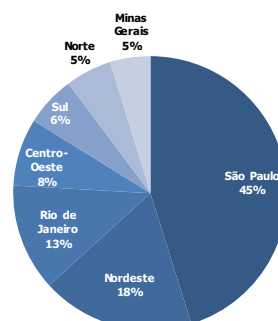
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



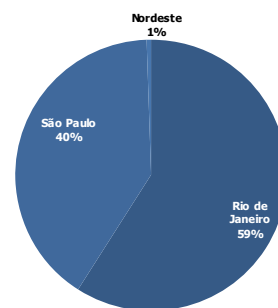
Vendas Líquidas por Região - % vgv

**2013**

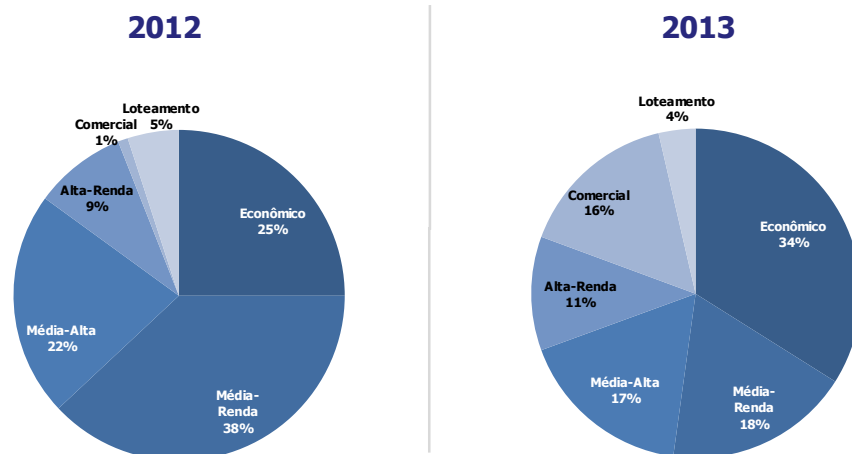
Venda de Estoque: 60%



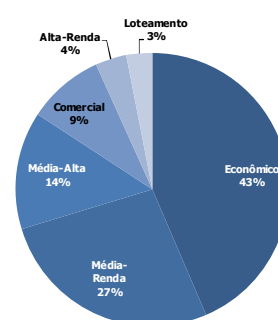
Venda de Lançamento: 40%



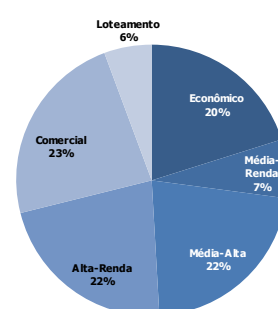
Vendas Líquidas por Produto % PDG – vgv

**2013**

Venda de Estoque: 60%



Venda de Lançamento: 40%



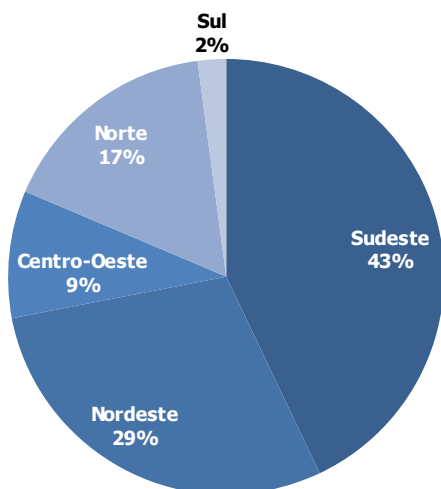
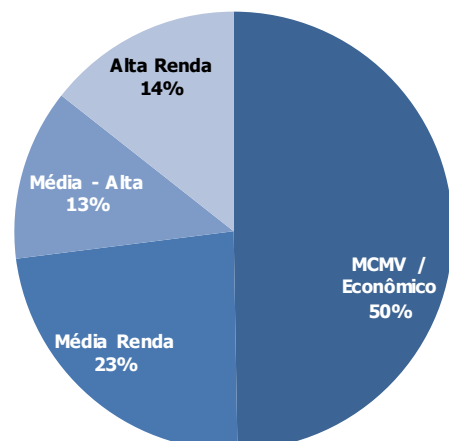
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Desempenho Operacional – Cancelamentos**

- ❖ No quarto trimestre, dando continuidade ao processo de filtragem dos empreendimentos lançados pela Companhia até 2012 e, de acordo com as atuais diretrizes operacionais e critérios de rentabilidade e risco, foram cancelados os últimos 5 projetos, conforme sinalizado ao final do terceiro trimestre. Os impactos foram: (i) VGV de R\$251,1 milhões; (ii) Impacto contábil de R\$ 18,5 milhões na demonstração de resultado; (iii) Redução de R\$50,9 milhões do lucro bruto ajustado REF; (iv) Redução de R\$ 82,4 milhões do estoque; (v) Desembolso estimado de R\$11,5 milhões com distratos; e (vi) Redução de R\$ 200,2 milhões no custo a incorrer de obras.
- ❖ No total, 48 projetos foram cancelados durante o ano de 2013, totalizando VGV de R\$ 2,1 bilhões e redução de R\$ 1,3 bilhão no custo a incorrer de obras, diminuindo a complexidade operacional de execução do legado e possibilitando priorização de projetos com margens superiores, em linha com a estratégia da Companhia. Com isso, concluímos o trabalho de revisão dos projetos lançados até 2012, e não esperamos ajustes adicionais fora do curso normal de nossas atividades.
- ❖ O processo de cancelamento foi conduzido de forma transparente e preservando o relacionamento com o cliente, o que possibilitou a efetivação de 91% dos distratos provisionados no ano.

Tabela de Cancelamentos

	# Projetos	VGV Cancelado Total	VGV Vendido	% Vendido	Lucro Bruto REF	VGV Estoque	Custo a Incorrer	Impacto Contábil	Impacto Caixa Estimado
Cancelamentos Realizados - 4T13	5	251,1	168,7	67%	50,9	82,4	200,2	18,5	11,5
Cancelamentos Realizados - 9M13	43	1.858,8	675,5	36%	120,1	1.182,8	1.061,1	143,6	52,6
Total Realizado 2013	48	2.109,9	844,2	40%	171,0	1.265,2	1.261,3	162,1	64,1

Adicionalmente, conforme informado no 3T13, houve baixa contábil de 8 projetos que foram cancelados em 2011: (i) VGV de R\$ 226,4 milhões; (ii) Impacto contábil de R\$ 6,8 milhões na demonstração de resultado; (iii) Redução de R\$ 0,8 milhão do lucro bruto ajustado REF; e (iv) Redução de R\$ 163,1 milhões no custo a incorrer de obras.

Cancelamentos por Região - % VGV**Cancelamentos por Produto - % VGV**

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Desempenho Operacional – Distratos e Revenda

- ❖ Do volume total distratado em 2013, 78% corresponde a empreendimentos com mais de 80% das unidades vendidas, reforçando a hipótese de que os distratos não estão ocorrendo em produtos de baixa aceitação comercial. Desta forma, a velocidade de revenda das unidades distratadas deve se manter dentro dos padrões da curva média histórica.
- ❖ Das unidades distratadas ao longo do ano de 2013, a companhia conseguiu revender 56,8% dentro do próprio ano, devido à grande concentração de vendas canceladas no meio do ano, principalmente nos meses de junho e julho. Conforme evidenciado no gráfico da próxima página, a curva média de revenda atinge 85% após 12 meses do ato do distrato.
- ❖ O ganho de preço de 15,0% entre o VGV original distratado e o valor da revenda está majoritariamente em linha com a evolução do INCC no período.

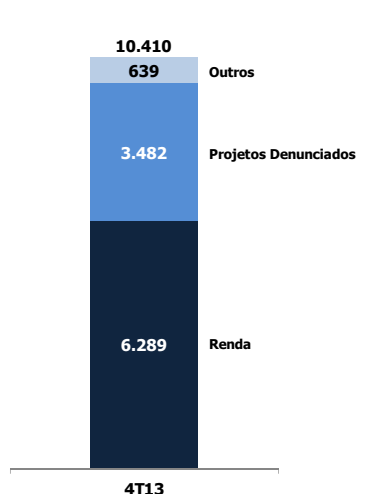
Distratos por Faixa de Venda e Ano de Entrega

Venda	Concluídos		Entrega em 2014		Entrega em 2015		Entrega Após 2015		Total	
	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV
Até 20%	-	-	1	0,1	-	-	-	-	1	0,1
De 20 a 40%	103	10,3	23	3,4	38	5,5	-	3,6	164	22,9
De 40 a 60%	20	3,7	99	21,8	237	30,6	14	13,9	370	69,9
De 60 a 80%	103	15,7	479	100,8	258	64,2	13	20,3	853	201,1
De 80 a 99%	3.365	549,3	1.350	304,0	769	155,9	56	16,8	5.540	1.026,0
TOTAL	3.591	579,0	1.952	430,0	1.302	256,3	83	54,7	6.928	1.320,0

* a diferença para o total de distratos no acumulado dos 12M13 descrita no cálculo do VSO, refere-se aos distratos de projetos que foram cancelados.

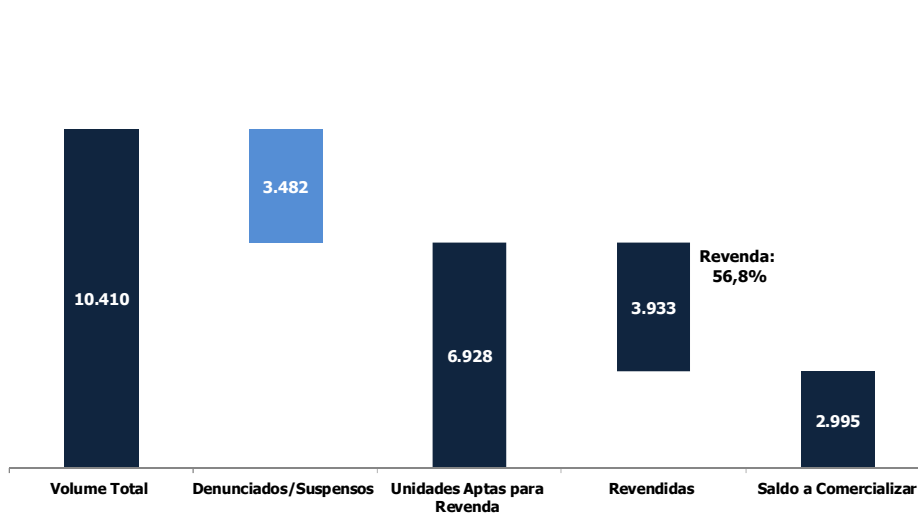
Composição Distrato em unidades

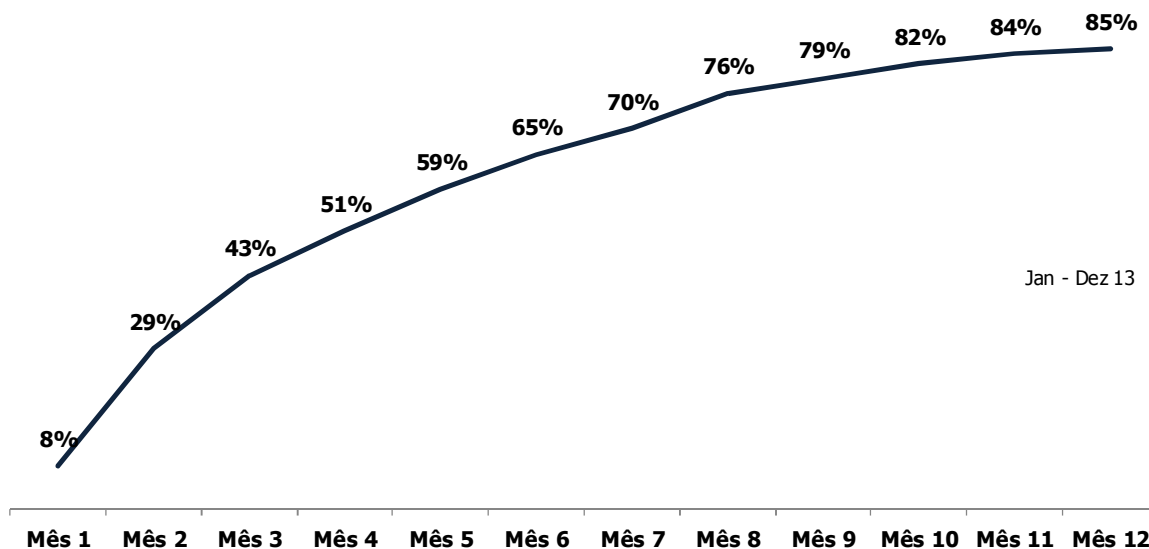
(12 meses acumulados)



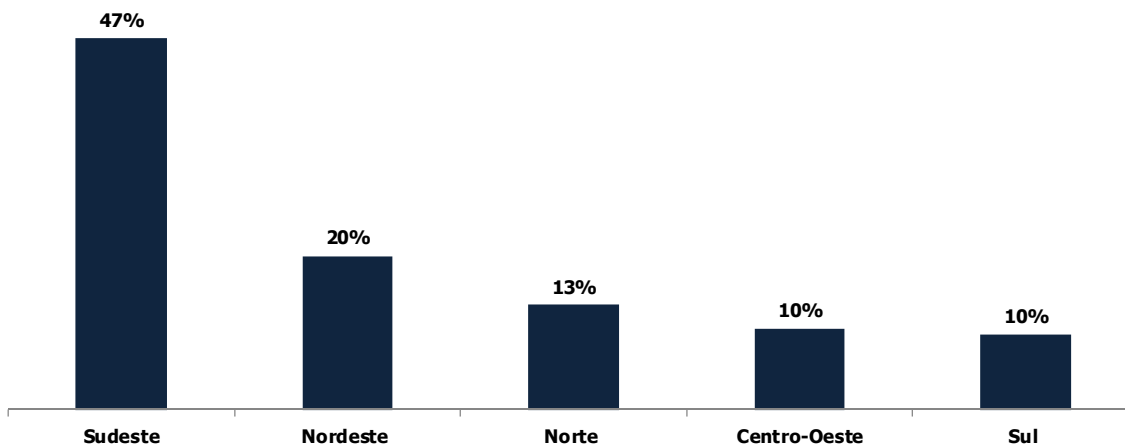
Distratos e Revenda em unidades

(12 meses acumulados)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Desempenho Operacional – Distratos e Revenda****Curva Média de Revenda em 12 meses****Desempenho Operacional - Estoque**

- ❖ O estoque total a valor de mercado fechou o trimestre em R\$ 4.014 milhões, representado por 13.914 unidades. Deste total, R\$ 770 milhões ou 3.460 unidades estão concluídas, representando 19%, em linha com o fechamento do trimestre anterior.
- ❖ Houve redução de 13,4% do estoque total em relação ao 3T13, e redução de 25,8% em relação ao 4T12, reforçando a estratégia da companhia em direcionar esforços para venda de estoque.
- ❖ É importante destacar que, 47% do estoque da Companhia esta concentrado na região sudeste, conforme indicado no gráfico a seguir:



Resultados do 4T13 e 2013



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Desempenho Operacional - Estoque

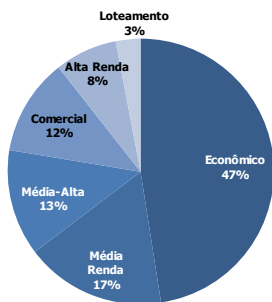
Estoque por Faixa de Vendas e Região

Região	Até 20%		De 20 a 40%		De 40 a 60%		De 60 a 80%		De 80 a 99%		Total	
	Unidade	VG	Unidade	VG	Unidade	VG	Unidade	VG	Unidade	VG	Unidade	VG
Sudeste	137	63	836	195	754	229	1.837	687	2.186	720	5.750	1.894
Nordeste	918	128	-	-	443	208	655	252	515	199	2.531	787
Centro- Oeste	-	-	858	109	815	123	606	117	449	65	2.728	413
Norte	-	-	-	-	754	182	527	194	394	158	1.675	534
Sul	-	-	-	-	230	64	657	173	343	149	1.230	385
TOTAL	1.055	191,0	1.694	303,9	2.996	805,9	4.282	1.422,3	3.887	1.290,7	13.914	4.013,7

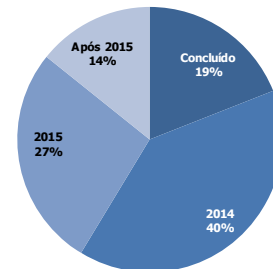
Estoque por Faixa de Vendas e Ano de Entrega

Faixa de Venda	Concluídos		Entrega em 2014		Entrega em 2015		Entrega Após 2015		Total Estoque		% Total
	Unidade	VG	Unidade	VG	Unidade	VG	Unidade	VG	Unidade	VG	
Até 20%	86	49,6	969	141,4	-	-	-	-	1.055	191,0	7,6%
Entre 20 e 40%	562	67,9	408	69,2	478	99,4	246	67,4	1.694	303,9	12,2%
Entre 40 e 60%	435	51,2	1.058	247,8	1.133	380,7	370	126,1	2.996	805,9	21,5%
Entre 60 e 80%	445	132,6	1.989	531,8	1.207	419,5	641	338,3	4.282	1.422,3	30,8%
Entre 80 e 99%	1.932	468,8	1.266	581,4	541	195,1	148	45,4	3.887	1.290,7	27,9%
TOTAL	3.460	770,1	5.690	1.571,8	3.359	1.094,7	1.405	577,2	13.914	4.013,7	100%

Estoque por Produto - %VG



Cronograma de Entrega Estoque - % VG



Desempenho Operacional – Vendas sobre Oferta (VSO)

- ❖ O VSO dos últimos 12 meses foi 38%, recuperação de 5p.p. quando comparado VSO registrado no 3T13, que havia sido afetado pelo elevado volume de distratos. O VSO no 4T13 atingiu 22%, sendo o melhor trimestre do ano.
- ❖ Terminamos 2013 com R\$4,0 bilhões em estoque a valor de mercado. Se excluirmos o estoque novo advindo dos lançamentos do ano, esse valor cai para R\$3,3 bilhões, uma redução significativa frente aos R\$5,4 bilhões do início do ano.

	1T13	2T13	3T13	4T13	VSO
Estoque Inicial	5.410	5.245	5.052	4.635	-
(-) Cancelamentos	-	180	484	178	-
Estoque	-	180	413	82	-
Venda de SPE	-	0	71	95	-
= Estoque Efetivo	5.410	5.065	4.568	4.457	5.410
(+) Lançamentos	388	489	189	946	2.012
(-) Vendas Líquidas⁽¹⁾	881	480	276	1.196	2.833
Vendas Brutas	1.050	853	813	1437	-
Distratos ⁽²⁾	169	373	537	241	-
Projetos em Andamento - Próprios	-	373	530	209	-
Projetos em Andamento - Parceiros	-	0	7	32	-
(+) Ajustes⁽³⁾	326	-21	154	-193	-
Estoque Final	5.245	5.052	4.635	4.014	-
VSO (12 meses)	42%	39%	33%	38%	38%

(1) As vendas líquidas consideram vendas distratadas referentes a projetos cancelados.

(2) Os distratos desconsideram projetos cancelados.

(3) O ajuste de (R\$ 393mm) no 4T13 refere-se, principalmente, ao desconto aplicado para todo estoque.

Cálculo VSO: Vendas Líquidas 12 meses / (Estoque Efetivo Inicial 1T13 + Lançamentos 12 meses)

Resultados do 4T13 e 2013



12

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional – Painel *de-risking*

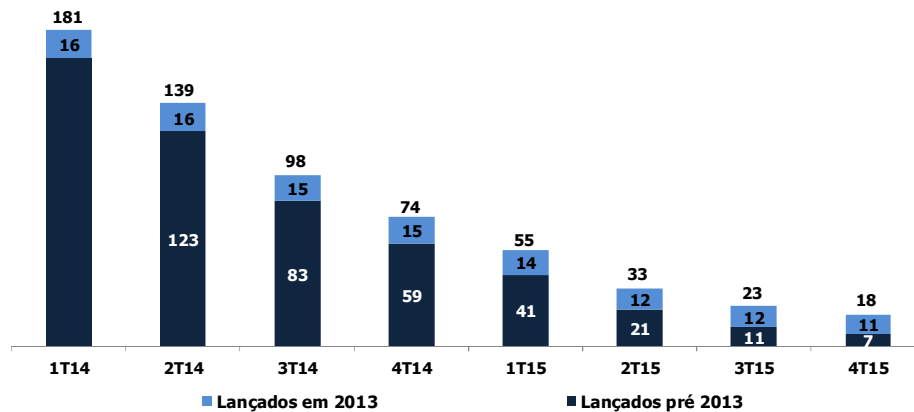
Término Físico de Obra - unidades

- ❖ Durante o quarto trimestre foram finalizadas obras em mais 3.809 unidades, 17% acima do volume finalizado no trimestre anterior, onde finalizamos 3.257 unidades. Durante o ano de 2013, 27.711 unidades foram finalizadas, representando um atingimento de 107% do ponto médio da expectativa para o ano, de 26.000.



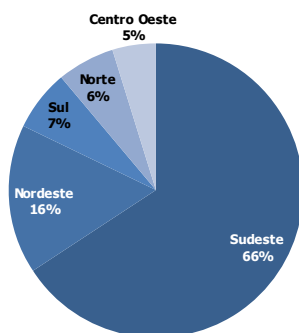
Projetos em andamento - Cronograma de Habite-se

- ❖ Ao longo de 2013, foram obtidos habite-se para 19.717 unidades, totalizando 96 projetos e VGV de R\$ 3,7 bilhões. Durante o quarto trimestre foram obtidos habite-se para 25 projetos, representando 6.104 unidades e VGV PDG de R\$1,1 bilhão.
- ❖ O primeiro trimestre de 2014 foi iniciado com 181 projetos em andamento, sendo 91% de projetos iniciados até 2012, a maior parte dos quais deve estar concluída até o final de 2015.
- ❖ O cronograma abaixo contempla somente os projetos lançados até 31 de dezembro e será impactado pelos lançamentos realizados a partir dessa data. Vale ressaltar que se trata de uma projeção, já que a empresa não trabalha com metas trimestrais.

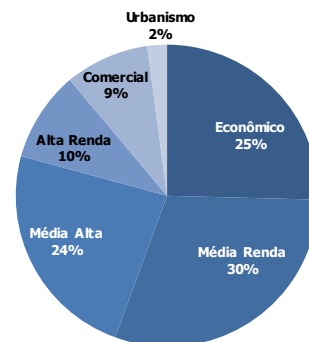


OBS: Obras sob gestão Financeira PDG

Distribuição por Região (% VGV)



Distribuição por Produto (% VGV)



Resultados do 4T13 e 2013

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional – Painel *de-risking*

Projetos Entregues com Habite-se - 2013

Entregas 2013 - Cronograma Habite-se						
Empreendimento	Habite-se	Região	Segmento	VG Total (R\$ mm)	VG PDG (R\$ mm)	Preço Médio (R\$ mil)
RESIDENCIAL MONZA	4T13	Cuiabá	Econômico	11,6	11,6	126,1
RESIDENCIAL MONTREAL	4T13	Cuiabá	Econômico	15,3	15,3	133,0
PATIO JARDINS	4T13	Salvador	Média Renda	232,5	162,7	387,5
VIDA BELA - CAMPOS	4T13	Rio de Janeiro	Econômico	20,7	20,7	94,1
COMODITÁ CLUB RESIDENCE	4T13	São Paulo	Média Renda	89,5	89,5	268,8
RESIDENCIAL FLORES DA SERRA	4T13	Valparaíso de Goiás	Econômico	54,8	54,8	106,9
RESIDENCIAL BOSQUE DA GLÓRIA	4T13	Porto Alegre	Econômico	32,1	32,1	148,8
NEO JUIZ DE FORA - FASE 6	4T13	Juiz de Fora	Econômico	15,9	15,9	150,0
SPETTACOLO	4T13	Juiz de Fora	Econômico	11,7	11,7	150,0
BOSSA NORTE	4T13	São Paulo	Média Alta	48,7	24,4	507,4
VISTA CENTRALE RESIDENCE	4T13	Rio de Janeiro	Econômico	31,0	31,0	129,2
RESIDENCIAL VIVENDAS DO SUL	4T13	Jundiaí	Econômico	87,7	87,7	177,9
RESIDENCIAL VALE DOS REIS	4T13	Ribeirão Preto	Média Renda	41,7	41,7	285,7
RESIDENCIAL VALE DO CAFÉ	4T13	Presidente Prudente	Econômico	18,4	18,4	92,3
CITTA LIBERDADE	4T13	Presidente Prudente	Econômico	18,6	18,6	93,4
DESIGN OFFICE	4T13	Vespasiano	Econômico	35,2	35,2	71,1
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALAMEDA DAS TULIPAS	4T13	São Paulo	Comercial	54,5	13,6	363,4
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALAMEDA DAS HORTÊNCIAS	4T13	Canóas	Econômico	47,2	47,2	115,0
RESIDENCIAL DUO	4T13	Canóas	Econômico	28,9	28,9	272
PARQUE DOS PASSAROS - RESIDENCIAL CANARIO	4T13	São Paulo	Econômico	42,5	42,5	190,7
PARQUE DOS PASSAROS - RESIDENCIAL SABIA	4T13	São Paulo	Média Renda	78,1	68,3	277,8
NUOVA VITA CONDOMÍNIO CLUBE	4T13	São Paulo	Média Renda	77,4	67,8	275,6
AQUARELLA PARI I	4T13	Caxias do Sul	Média Renda	74,5	74,5	372,6
CITTA VIDA BELA	4T13	São Paulo	Média Renda	76,7	76,7	259,0
Total 4T13	25	-	-	1.267	1.112	6.104
SOHO	3T13	Rio de Janeiro	Média Alta	44,1	44,1	979,3
SOUL MADÁ	3T13	São Paulo	Média Alta	37,0	37,0	740,6
DOMO LIFE	3T13	S.B. do Campo	Média Alta	119,3	119,3	532,7
VILLA CARIOCA	3T13	Rio de Janeiro	Média Renda	63,9	63,9	499,5
PAISAGEM VILA MARIA	3T13	São Paulo	Média Renda	38,7	29,0	319,9
ANIMA CLUBE PARQUE CONDOMÍNIO - 2º FASE	3T13	S.B. do Campo	Média Renda	46,6	46,6	298,9
RESIDENCIAL RECANTO DO SUL	3T13	Ribeirão Preto	Média Renda	36,5	36,5	278,8
RESIDENCIAL PRAÇAS DO SUL	3T13	Ribeirão Preto	Média Renda	42,9	42,9	271,8
RESIDENCIAL GIARDINO IMPERIALE II	3T13	São Paulo	Econômico	65,1	65,1	237,5
SKY	3T13	Curitiba	Econômico	50,2	33,7	214,7
TOP COMMERCE	3T13	Rio de Janeiro	Econômico	62,0	62,0	161,0
PANORAMA RESIDENCIAL II	3T13	São Paulo	Econômico	35,8	35,8	139,9
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORquíDEAS	3T13	São Paulo	Econômico	93,8	93,8	138,8
RESIDENCIAL SOLARE	3T13	São Paulo	Econômico	25,0	25,0	127,7
RESIDENCIAL CACHOEIRA DOURADA	3T13	Goiania	Econômico	6,0	6,0	106,3
RESIDENCIAL LISBOA	3T13	Cuiabá	Econômico	11,3	11,3	98,3
RES. SPAZIO OURO VERDE B. PLANEJADO - 1ª Fase	3T13	Campinas	Econômico	3,7	3,7	94,6
RES. SPAZIO OURO VERDE B. PLANEJADO - 2ª Fase	3T13	Campinas	Econômico	3,7	3,7	94,6
RES. SPAZIO OURO VERDE B. PLANEJADO - 3ª Fase	3T13	Campinas	Econômico	3,7	3,7	94,6
RES. SPAZIO OURO VERDE B. PLANEJADO - 4ª Fase	3T13	Campinas	Econômico	3,7	3,7	94,6
RES. SPAZIO OURO VERDE B. PLANEJADO - 5ª Fase	3T13	Campinas	Econômico	3,7	3,7	94,6
RESIDENCIAL VALE DOS RIBEIRA	3T13	Presidente Prudente	Econômico	18,4	18,4	92,3
RESIDENCIAL VILLAGE PARATI - 3 FASES	3T13	Campo Grande	Econômico	62,7	62,7	86,6
RESIDENCIAL VILLAGE PARATI - 2 FASE	3T13	Campo Grande	Econômico	43,0	43,0	83,7
PIRELLI QUADRA 98 - LOTE A3	3T13	Campinas	Econômico	12,5	12,5	52,0
PIRELLI QUADRA 98 - LOTE A4	3T13	Campinas	Econômico	12,5	12,5	52,0
PIRELLI QUADRA 98 - LOTE B1	3T13	Campinas	Econômico	7,3	7,3	140
PIRELLI QUADRA 98 - LOTE D1	3T13	Campinas	Econômico	7,3	7,3	140
PIRELLI QUADRA 98 - LOTE B2	3T13	Campinas	Econômico	6,2	6,2	120
ROSA DO SUL I (SETE LAGOS)	3T13	Itatiba	Loteamento	73,5	36,0	247
Total 3T13	30	-	-	1.040,3	976,5	5.857
HYDRA CLUBE DE MORAR	2T13	Rio de Janeiro	Média Alta	101,1	101,1	498,2
ALAMEDA PAULISTA	2T13	São Paulo	Média Alta	37,2	32,8	443,4
ANIMA CLUBE PARQUE CONDOMÍNIO - 2º FASE	2T13	S.B. do Campo	Média Renda	77,2	77,2	371,2
FELICITA GARIBALDI	2T13	Salvador	Média Renda	33,6	33,6	220,9
VIVACE CLUB	2T13	São Paulo	Média Renda	86,8	86,8	217,6
RESIDENCIAL LUMINI II	2T13	Campinas	Econômico	23,9	23,9	171,0
RESIDENCIAL LUMINI III	2T13	Campinas	Econômico	23,9	23,9	171,0
RESIDENCIAL LUMINI IV	2T13	Campinas	Econômico	23,9	23,9	171,0
VIVACE PARK	2T13	São Paulo	Econômico	69,9	69,9	175,2
BOA NOVA	2T13	Rio de Janeiro	Econômico	50,7	50,7	139,4
CONDOMÍNIO RES. FLORIZA II	2T13	São Paulo	Econômico	14,8	14,8	139,9
CONDOMÍNIO RES. FLORIZA I	2T13	São Paulo	Econômico	53,7	53,7	134,3
RESIDENCIAL TRINDADE	2T13	Goiania	Econômico	6,0	6,0	106,3
RESIDENCIAL CAMPOS BELOS	2T13	Goiania	Econômico	5,1	5,1	106,3
NEO JUIZ DE FORA - FASE 5	2T13	Juiz de Fora	Econômico	17,1	17,1	150,0
GIARDINO - F2	2T13	Curitiba	Econômico	28,9	23,1	150,7
BELLA VITA - FASE 2	2T13	Curitiba	Econômico	36,6	27,5	159,1
RESIDENCIAL MONTE VERDE	2T13	São Paulo	Econômico	32,1	32,1	137,7
RESIDENCIAL PANORAMA	2T13	São Paulo	Econômico	32,5	32,5	128,1
LOTEAMENTO RESIDENCIAL CAMPO BELO	2T13	S.J. dos Campos	Econômico	41,1	41,1	117,4
BONS VENTOS	2T13	Rio de Janeiro	Econômico	36,6	36,6	123,9
RESIDENCIAL CAMINHO DO MAR	2T13	Espírito Santo	Econômico	32,0	32,0	106,7
RESIDENCIAL DAKOTA	2T13	Goiania	Econômico	20,3	20,3	99,2
MORAR MAIS LIMEIRA (1 TORRE MAGNÓLIA)	2T13	Umeira	Econômico	13,0	13,0	64,5
Total 2T13	24	-	-	898,3	878,9	5.108
VILA NOVA LEOPOLDINA II	1T13	São Paulo	Média Alta	104,8	104,8	935,9
ALTOS DO BOSQUE SAUDE	1T13	São Paulo	Média Alta	92,1	92,1	548,4
KLABIN ONE	1T13	São Paulo	Média Renda	25,8	25,8	461,4
VISTA DO SOL	1T13	Manaus	Média Renda	96,4	96,4	446,2
BELLA VITA SOLE	1T13	Curitiba	Média Renda	81,3	61,0	442,0
ANIMA CLUBE PARQUE CONDOMÍNIO	1T13	S.B. do Campo	Média Renda	46,6	46,6	298,9
SITIO ANHANGUERA - ROUXINOL (15)	1T13	São Paulo	Média Renda	22,7	16,4	284,1
RESIDENCIAL GIARDINO IMPERIALE	1T13	São Paulo	Econômico	75,9	75,9	235,9
RESERVA DOS PASSAROS	1T13	Salvador	Econômico	70,0	70,0	165,0
RESIDENCIAL PRIMA VISTA	1T13	Ribeirão Preto	Econômico	23,3	23,3	149,6
NOVAS CORES	1T13	Rio de Janeiro	Econômico	35,6	30,3	124,5
RESIDENCIAL CRISTALINA	1T13	Goiania	Econômico	7,2	7,2	106,3
RESIDENCIAL CALDAS NOVAS	1T13	Goiania	Econômico	6,0	6,0	106,3
RESIDENCIAL TRÊS RANCHOS	1T13	Goiania	Econômico	5,5	5,5	106,3
RESIDENCIAL CORUMBA	1T13	Goiania	Econômico	5,7	5,7	106,3
RESIDENCIAL ALABAMA	1T13	Goiania	Econômico	20,3	20,3	99,2
RESIDENCIAL INDIANA	1T13	Goiania	Econômico	14,8	14,8	90,1
Total 1T13	17	-	-	734,3	702,3	2.648
TOTAL	96	-	-	3.939,6	3.670,0	19.717



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Desempenho Operacional – Histórico****Averbações - unidades**

- ❖ Ao longo do quarto trimestre foram averbadas 5.367 unidades, totalizando 22.064 unidades durante o ano, 45% abaixo do ponto mínimo estimado pela Companhia de 32.000 unidades. O foco da administração permanecerá direcionado em acelerar a obtenção de averbações ao longo de 2014.

**Lançamentos, Projetos Concluídos e em Construção**

- ❖ Os 181 projetos em andamento representam 53.349 unidades em construção, sendo 18.835 ou 35% pertencentes ao programa Minha Casa Minha Vida e as demais 34.514 ou 65%, financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação.

	#Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Lançamentos⁽¹⁾	699	156.044	155.633
Concluídos⁽²⁾	518	102.695	102.284
Em Construção⁽³⁾	181	53.349	53.349

(1) Histórico de lançamentos até Dezembro/2013 - líquido de cancelamentos

(2) Projetos com Habite-se ao final de Dezembro/2013

(3) Projetos em construção ao final de Dezembro/2013

Projetos Concluídos	#Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
SFH	303	61.913	61.502
CEF	215	40.782	40.782
Total	518	102.695	102.284

Projetos em Construção	#Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
SFH	125	34.514	34.514
CEF	56	18.835	18.835
Total	181	53.349	53.349

Obs.: Obras sob gestão financeira da PDG.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

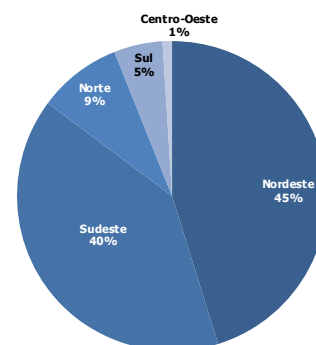


Desempenho Operacional - Banco de Terrenos

Banco de terrenos por Unidade e VGV

Segmento	Unidades	%	VGV PDG (R\$ mm)	%	VGV (R\$ mm)	%	Preço Médio (R\$)
Alta Renda	2.677	3,5%	3.920	18,2%	5.394	21,6%	2.015.125
Média Alta Renda	7.443	9,7%	5.089	23,6%	5.459	21,9%	733.431
Média Renda	20.448	26,6%	7.029	32,5%	7.651	30,7%	374.136
Econômico	23.885	31,1%	3.519	16,3%	2.821	11,3%	118.111
Residencial	54.453	70,9%	19.557	90,5%	21.325	85,5%	391.622
Comercial	2.858	3,7%	965	4,5%	1.467	5,9%	513.289
Loteamento	19.506	25,4%	1.077	5,0%	2.163	8,7%	110.915
Total	76.817	-	21.599	-	24.955	-	324.870

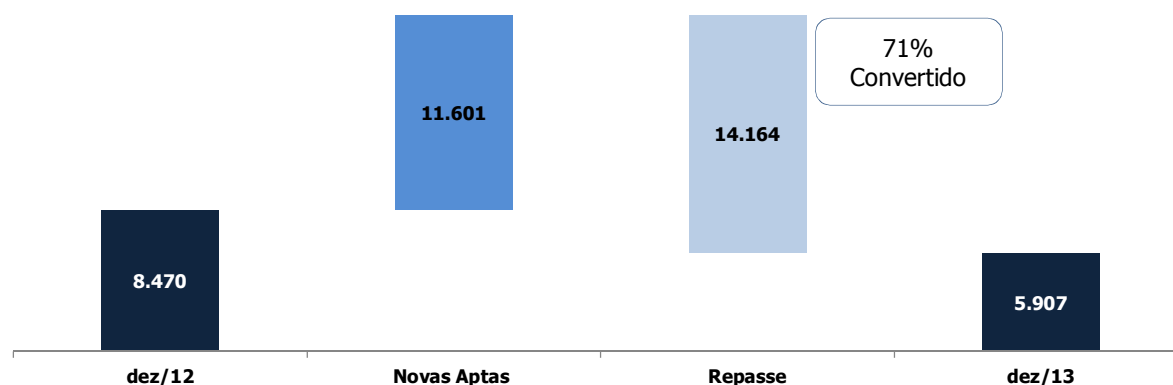
Banco de Terrenos por Região - %VGV



Desempenho Operacional – Repasse

- Foram repassadas 3.571 unidades no 4T13, totalizando 14.164 unidades em 2013, em linha com a nossa estimativa para o ano.
- Para 2014, esperamos repassar entre 18.000 e 20.000 unidades.

Fluxo de Repasse – unidades (acumulado 12 meses)



Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013, 2012 e 1º de janeiro de 2012

(Em milhares de reais - R\$)

		Controladora		Consolidado		
		2012		2012		01.01.2012
Ativo	Nota	2013	(Reapresentado)	2013	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	512.356	489.504	1.309.457	1.762.947	1.639.046
Aplicações financeiras	4b	43.891	-	43.891	-	-
Contas a receber de clientes	5	113.289	102.766	5.460.048	6.275.674	6.881.322
Estoque de imóveis a comercializar	6	20.828	38.847	2.486.329	2.072.367	3.642.251
Tributos correntes a recuperar		49.625	55.393	105.842	121.041	100.581
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos		94.310	92.193	-	-	-
Partes relacionadas	11	-	-	-	-	164.871
Contrato de mútuo		-	-	54.410	49.664	11.898
Impostos diferidos		-	-	17.841	-	-
Direitos creditórios adquiridos		-	-	-	-	53.031
Despesas com vendas a apropriar		781	8.106	29.328	65.025	106.550
Outros ativos		9.198	-	226.951	194.371	296.077
Total do ativo circulante		844.278	786.809	9.734.097	10.541.089	12.895.627
Não circulante						
Realizável a longo prazo						
. Aplicações financeiras		-	-	-	-	37.467
. Investimentos disponíveis para venda		-	-	-	57.611	51.648
. Contas a receber de clientes	5	5.329	25.406	2.840.197	1.768.725	2.219.440
. Debêntures	11.b	28.562	25.548	24.030	1.064	40.593
. Estoque de imóveis a comercializar	6	38.713	16.025	2.370.859	2.568.542	865.169
. Impostos diferidos		-	-	-	195	83.166
. Despesas com vendas a apropriar		-	-	-	43.636	40
. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos		116.365	107.083	184.450	109.913	-
. Partes relacionadas	11	-	18.547	-	-	73.804
. Dividendos a receber		-	50.212	-	-	-
. Direitos creditórios adquiridos		579.189	366.480	76.162	-	57.693
. Adiantamento para futuro aumento de capital	11.a	1.085.445	826.777	-	-	43.064
. Mútuos a receber		122.053	118.616	-	-	16.483
. Tributos correntes a recuperar		-	-	6.066	6.202	6.025
. Outros ativos		62.246	94.927	7.616	121.655	45.776
		2.037.902	1.649.621	5.509.380	4.677.543	3.540.368
Investimentos	7	6.068.041	5.938.804	427.653	399.047	700.200
Propriedades para investimentos	8	-	-	462.574	236.707	212.827
Imobilizado	9	1.610	5.271	67.877	214.408	177.034
Intangível	10	27.431	31.478	597.274	624.941	662.143
		6.097.082	5.975.553	1.555.378	1.475.103	1.752.204
Total do ativo não circulante		8.134.984	7.625.174	7.064.758	6.152.646	5.292.572
Total do ativo		8.979.262	8.411.983	16.798.855	16.693.735	18.188.199

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais - R\$)

		Controladora		Consolidado		01.01.2012
		2012		2012		
Passivo e patrimônio líquido	Nota	2013	(Reapresentado)	2013	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Circulante						
Empréstimos e financiamentos	12	41.355	72.583	1.487.165	1.901.739	1.973.481
Fornecedores		4.619	3.668	177.722	256.210	359.073
Debêntures	14.b	196.502	316.727	196.502	316.727	-
Obrigações por aquisição de imóveis	15	12.210	-	506.449	697.037	839.710
Obrigações fiscais, sociais e trabalhistas		51.871	5.338	169.197	135.256	158.810
Impostos diferidos	16.b	1.646	25.779	380.965	372.768	344.974
Provisão para garantias	18	282	36	140.120	93.504	25.956
Imposto de renda e contribuição social a pagar	16	-	-	45.798	30.545	37.817
Partes relacionadas	11	-	40.024	-	-	169.162
Coobrigação na cessão de recebíveis		161.034	7.894	36.134	32.213	113.430
Obrigações por emissão de CCB/CCI	14.a	875.997	-	1.233.046	-	-
Adiantamentos de clientes	17	6.561	9.614	404.857	477.641	430.064
Dividendos a pagar		-	-	-	-	168.152
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos		-	-	34.008	48.227	49.708
Obrigações por aquisição de participações societárias		4.467	-	-	163.859	105.445
Outras passivos		34.434	1.096	19.465	52.160	603.599
Total do passivo circulante		1.390.978	482.759	4.831.428	4.577.886	5.380.371
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos	12	139.387	419.875	2.417.460	2.510.315	1.811.434
Debêntures	14.b	1.235.600	1.426.113	1.263.894	1.426.113	1.580.065
Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	2.927	216.927	149.513	186.840
Obrigações fiscais, sociais e trabalhistas		-	-	-	104	-
Impostos diferidos	16.b	-	42.815	151.470	150.898	211.367
Provisão para garantias	18	-	277	88	-	25.751
Provisão para contingências	18	-	-	183.068	139.830	27.503
Partes relacionadas	11	-	-	-	-	31.280
Coobrigação na cessão de recebíveis		67.878	43.127	396.784	78.114	30.360
Obrigações por emissão de CCB/CCI	14.a	1.302.983	882.280	1.335.948	1.500.252	1.464.234
Adiantamentos de clientes	17	-	-	357.938	350.238	289.467
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos		114.291	83.050	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.a	-	-	-	-	156.056
Outras passivos		24.516	-	313.797	301.687	91.454
Total do passivo não circulante		2.884.655	2.900.464	6.637.374	6.607.064	5.908.466
Patrimônio líquido						
Capital social	19a	4.907.843	4.907.843	4.907.843	4.907.843	4.822.039
Reserva de capital e ações em tesouraria		732.556	781.985	732.556	781.985	103.523
Reserva de lucros		-	-	-	-	1.552.369
Prejuízos acumulados		(873.948)	(602.961)	(873.948)	(602.961)	-
Outros resultados abrangentes	19d	(62.822)	(58.107)	(62.822)	(58.107)	(58.107)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		4.703.629	5.028.760	4.703.629	5.028.760	6.419.824
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores		-	-	626.424	480.025	479.538
Total do patrimônio líquido		4.703.629	5.028.760	5.330.053	5.508.785	6.899.362
Total do passivo e patrimônio líquido		8.979.262	8.411.983	16.798.855	16.693.735	18.188.199

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Demonstrações de resultados dos exercícios

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Receita operacional líquida	25	56.031	63.687	5.316.929	4.366.286
Custo das unidades vendidas	26	(87.258)	(75.186)	(4.218.496)	(5.242.155)
Resultado bruto		(31.227)	(11.499)	1.098.433	(875.869)
Despesas e receitas operacionais					
Comerciais	29	(5.719)	(6.701)	(226.739)	(271.963)
Gerais e administrativas	28	(37.992)	(18.458)	(431.514)	(445.831)
Tributárias		(3.428)	(5.586)	(12.330)	(30.212)
Equivalência patrimonial	7	81.098	(1.653.321)	80.484	33.032
Ganhos (perdas) de capital em controladas		(72.076)	(31.448)	(102.909)	(101.271)
Depreciação e amortização		(9.681)	(101.258)	(73.852)	(179.330)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(10.544)	28.421	(89.563)	12.872
		(58.342)	(1.788.351)	(856.423)	(982.703)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(89.569)	(1.799.850)	242.010	(1.858.572)
Receitas e despesas financeiras					
Receitas financeiras	27	187.233	67.991	299.511	275.176
Despesas financeiras	27	(421.731)	(409.034)	(569.121)	(390.278)
		(234.498)	(341.043)	(269.610)	(115.102)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(324.067)	(2.140.893)	(27.600)	(1.973.674)
Imposto de renda e contribuição social	16	53.080	(14.437)	(125.657)	(213.112)
Prejuízo líquido do exercício		(270.987)	(2.155.330)	(153.257)	(2.186.786)
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		(270.987)	(2.155.330)	(270.987)	(2.155.330)
Acionistas não controladores		-	-	117.730	(31.456)
		(270.987)	(2.155.330)	(153.257)	(2.186.786)
Prejuízo líquido por ação (em reais) - Básico	19.b	(0,2048)	(1,7512)	(0,2048)	(1,7512)
Prejuízo líquido por ação (em reais) - Diluído	19.b	(0,1677)	(1,4947)	(0,1677)	(1,4947)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013, 2012 e 1º de janeiro de 2012

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social			Reservas de capital, Opções	Reservas de lucros				Lucros ou prejuízos acumulados	Outros resultados abrangentes	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social integralizado	Despesas com captação	Capital líquido de despesas	Reservas de capital, Opções	Reserva legal	Reservas estatutária							
Saldos em 1º de janeiro de 2012 (Reapresentado)	4.874.276	(52.237)	4.822.039	103.523	105.501	1.446.868	-	-	(58.107)	6.419.824	479.538	6.899.362	
Subscrição de ações	85.804	-	85.804	775.868	-	-	-	-	-	861.672	-	861.672	
Reversão das despesas de opções outorgadas	-	-	-	(25.655)	-	-	-	-	-	(25.655)	-	(25.655)	
Recompra de ações	-	-	-	(71.751)	-	-	-	-	-	(71.751)	-	(71.751)	
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	487	487	
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	(2.155.330)	-	(2.155.330)	-	(2.155.330)	
Destinações:													
Compensação com prejuízos	-	-	-	-	(105.501)	(1.446.868)	-	1.552.369	-	-	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2012 (Reapresentado)	4.960.080	(52.237)	4.907.843	781.985	-	-	(602.961)	(58.107)	5.028.760	480.025	5.508.785		
Reversão das despesas de opções outorgadas	-	-	-	(49.429)	-	-	-	-	(49.429)	-	(49.429)		
Ajuste de conversão de investimentos	-	-	-	-	-	-	-	(4.715)	(4.715)	-	(4.715)		
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.669	28.669		
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	(270.987)	(270.987)	117.730	(153.257)		
Saldos em 31 de dezembro de 2013	4.960.080	(52.237)	4.907.843	732.556	-	-	(873.948)	(62.822)	4.703.629	626.424	5.330.053		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações dos fluxos de caixa - Metodo indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentada)	2013	2012 (Reapresentada)
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(324.067)	(2.140.893)	(27.600)	(1.973.674)
Ajuste para conciliar o resultado antes dos tributos:				
. Depreciação e amortização	9.681	101.258	73.852	179.330
. Ganhos e perdas de capital em controladas ou coligadas	72.076	31.448	102.909	101.271
. Despesas financeiras (juros passivos e variação monetária)	407.838	292.635	530.671	266.142
. Valor justo sobre debêntures	(85.530)	87.519	(85.530)	87.519
. Despesas comerciais (Baixa de stand)	2.357	2.059	71.699	70.181
. Despesa com ajustes stock options	(49.427)	(25.655)	(49.427)	(25.655)
. Amortização de mais valia sobre de terrenos	22.574	52.920	22.574	52.920
. Valor justo propriedades para investimentos	-	-	(128.516)	(94.244)
. Resultado de equivalência patrimonial	(81.098)	1.653.321	(80.484)	(33.032)
. Ajustes a valor presente	866	187	(760)	10.631
. Provisão para contingências e garantias	142	312	89.854	-
	(24.588)	55.111	519.242	(1.358.611)
Variação nos ativos e passivos				
Operações cessão de direitos creditórios	(212.709)	-	(76.162)	110.724
Contrato de mútuo a receber	-	(64.441)	(4.746)	(37.766)
Contas a receber	(963)	120.161	(260.221)	1.045.732
Dividendos a receber	50.212	71.864	-	-
Impostos a recuperar	5.768	(1.133)	15.335	(20.637)
Estoque de imóveis a comercializar	(27.241)	(39.259)	(238.855)	(186.409)
Despesas a apropriar	7.325	-	79.333	(2.071)
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	19.841	53.758	(93.471)	(111.394)
Debêntures	(3.014)	35.587	(22.966)	39.529
Partes relacionadas	(29.253)	(72.488)	(4.512)	38.233
Adiantamento de clientes	(3.053)	-	(65.087)	108.351
Obrigações por aquisição de imóveis	9.283	(29.344)	(123.174)	(180.000)
Obrigações fiscais e impostos a recolher	49.928	(33.841)	68.868	(26.534)
Fornecedores	951	1.363	(78.488)	(102.906)
Outros	47.250	(422.725)	19.608	(58.869)
	(85.675)	(380.498)	(784.538)	615.983
Juros e impostos pagos				
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(154.312)	(134.942)
Juros pagos	(292.802)	(265.574)	(308.740)	(306.170)
	(292.802)	(265.574)	(463.052)	(441.112)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(403.065)	(590.961)	(728.348)	(1.183.740)
Atividades de investimento				
Aquisição de participação em coligadas e controladas	53.665	(267.956)	(44.917)	141.503
Aquisição e baixa do imobilizado	(4.332)	(5.588)	2.768	(106.754)
Intangível	-	(35.553)	(6.107)	(22.412)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(406.628)	(429.707)	-	(112.992)
Obrigações por aquisição de participação societárias	4.472	(9.983)	-	58.414
Propriedades para investimento	-	-	(98.052)	(16.865)
Aplicações financeiras	(43.891)	-	(43.891)	-
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(396.714)	(748.787)	(190.199)	(59.106)
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	822.631	273.813	465.057	744.978
Aquisição de ações próprias	-	(71.752)	-	(71.751)
Aumento de capital social	-	861.675	-	85.804
Dividendos pagos	-	-	-	(168.152)
Reservas de capital	-	-	-	775.868
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	822.631	1.063.736	465.057	1.366.747
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes	22.852	(276.012)	(453.490)	123.901
Saldos de caixa e equivalentes:				
No início do exercício	489.504	765.516	1.762.947	1.639.046
No final do exercício	512.356	489.504	1.309.457	1.762.947
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes	22.852	(276.012)	(453.490)	123.901

Notas Explicativas

Demonstrações de resultados abrangentes

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Prejuízo líquido do exercício	(270.987)	(2.155.330)	(153.257)	(2.186.786)
Outros Resultados Abrangentes				
Ajuste de conversão de investimentos	(4.715)	-	(4.715)	-
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	(275.702)	(2.155.330)	(157.972)	(2.186.786)
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(275.702)	(2.155.330)	(275.702)	(2.155.330)
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas não controladores			117.730	(31.456)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Receitas				
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	43.318	72.830	5.404.860	4.412.722
Outras receitas				
Outras receitas operacionais	-	41.418	95.819	105.843
	-	41.418	95.819	105.843
	43.318	114.248	5.500.679	4.518.565
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos	(87.258)	(75.186)	(4.218.496)	(5.242.155)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	23.466	(12.304)	(311.389)	(348.509)
Perda e recuperação de valores ativos	(72.076)	(31.448)	(102.909)	(101.271)
Outros	(10.544)	(14.849)	(129.209)	(53.493)
	(146.412)	(133.787)	(4.762.003)	(5.745.428)
Valor adicionado bruto	(103.094)	(19.539)	738.676	(1.226.863)
Retenções				
Depreciação e amortização	(9.681)	(101.258)	(73.852)	(179.330)
	(9.681)	(101.258)	(73.852)	(179.330)
Valor adicionado líquido produzido	(112.775)	(120.797)	664.824	(1.406.193)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	81.098	(1.653.321)	80.484	33.032
Receitas financeiras	187.233	67.991	299.511	275.176
	268.331	(1.585.330)	379.995	308.208
Valor Adicionado total a distribuir	155.556	(1.706.127)	1.044.819	(1.097.985)
Valor adicionado para distribuição				
Pessoal				
Remuneração direta	61.927	4.736	229.327	175.131
Benefícios	303	352	35.883	34.305
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	524	362	17.096	12.681
	62.754	5.450	282.306	222.117
Impostos taxas e contribuições				
Federais	(60.007)	30.325	320.624	433.258
	(60.007)	30.325	320.624	433.258
Remuneração do capital de terceiros				
Juros	285.938	363.168	353.103	390.278
Aluguéis	2.063	4.394	26.025	43.148
Outras	135.795	45.866	216.018	-
	423.796	413.428	595.146	433.426
Remuneração do capital próprio	(270.987)	(2.155.330)	(153.257)	(2.186.786)
Prejuízo do período	(270.987)	(2.155.330)	(153.257)	(2.186.786)
	(270.987)	(2.155.330)	(153.257)	(2.186.786)
Distribuição do valor adicionado	155.556	(1.706.127)	1.044.819	(1.097.985)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013*

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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

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

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação

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

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

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

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

2.2. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras 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 Brasileiras - 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.10.

As demonstrações financeiras consolidadas do exercício foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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.

O International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) havia incluído em sua agenda um tópico de discussão sobre o significado e a aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias a pedido de alguns países, incluindo o Brasil. Entretanto, em função do projeto do International Accounting Standards Board (IASB) para edição de uma norma revisada para reconhecimento de receitas, que está em forma de minuta para discussão, o IFRIC decidiu não continuar com esse tópico na agenda, por entender que o conceito para reconhecimento de receita deverá estar contido na norma presentemente em discussão. Assim, espera-se que o assunto seja concluído somente após a edição da norma revisada para reconhecimento de receitas.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras 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.

Como 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 Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pela Administração em 12 de fevereiro 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 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 os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

(“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.

b. Aplicações financeiras

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

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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 contas a pagar a fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, instrumentos financeiros derivativos, custos e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários e obrigações por aquisição de imóveis.

c. Instrumentos financeiros passivos e derivativos

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

Classificação como dívida ou patrimônio

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

Passivos a custo amortizado

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

O reconhecimento inicial dos Empréstimos e financiamentos, certificado de recebíveis imobiliários e debêntures (Exceto pelas debêntures da 8ª emissão que está a valor justo por meio de resultado– vide nota explicativa 14.b) 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 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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.

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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 a cada data de encerramento do exercício social e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados. Detalhes adicionais sobre impostos diferidos estão na Nota Explicativa nº 16.

Passivos fiscais correntes e diferidos

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

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste 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 demonstrações financeiras.

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 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 em cada exercício fiscal.

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 irretratável 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 3,34 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,64% para o PIS e Cofins,

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias.

Em 28 de dezembro de 2012, a Medida Provisória nº 601 revisou as alíquotas do RET e a partir de 1º de janeiro de 2013 passará a vigorar as alíquotas de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS. Para as controladas que optaram pelo RET, a Companhia considerou os efeitos da Medida Provisória nº 601 no cálculo do imposto diferido passivo, uma vez que esses passivos serão realizados por meio destas novas alíquotas de impostos.

A Companhia possui, em 31 de dezembro de 2013, 91 obras (65 em 31 de dezembro de 2012) inscritas no RET. Os saldos das contas a receber relacionados a estes empreendimentos montam R\$ 4.117.566, que representam 34% do total do contas a receber total da Companhia.

Regime do lucro presumido: aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000. 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.

Em decorrência das mudanças das legislações fiscais, à partir de 1º de janeiro de 2014, o limite de faturamento para empresas optantes pelo regime do lucro presumido será de R\$ 78.000. A Companhia analisou as entidades do Grupo que atualmente são optantes pelo regime de Lucro Real e planejou a mudança do regime de tributação para o Lucro presumido.

Para estas empresas os impostos diferidos foram reavaliados e remensurados baseado na expectativa de realização destes impostos. Por meio desta alteração o Grupo ajustou os saldos de impostos diferidos passivos em R\$ 23.472.

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.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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.

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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

f. *Compromissos de arrendamento mercantil operacional*

A Companhia contratou arrendamentos mercantis comerciais através de sua controlada Goldfarb Incorporações e Construções S.A. A Companhia determinou, com base em uma avaliação dos termos e das condições dos contratos, que assume todos os riscos e benefícios significativos da propriedade dos referidos bens, desta forma, contabiliza os contratos como arrendamentos mercantis financeiros. Detalhes adicionais sobre arrendamento mercantil estão descritos na Nota Explicativa nº 9.

g. *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.

h. *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, no mínimo, anualmente.

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.

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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.

Receitas financeiras

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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 foi 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.

Em dezembro de 2013, a controlada direta REP Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas, que atuam no desenvolvimento, implantação e administração de shopping center, efetuaram a reclassificação de propriedades mantidas em imobilizado para propriedades para investimentos. Consequentemente a Companhia refletiu a reclassificação e os efeitos dos ajustes a valor justo nas suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013 e períodos comparativos conforme Nota Explicativa 2.19.a.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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.

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 volante da entidade.

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

2.15. Demais receitas e custos

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

2.16. Demonstrações do valor adicionado

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

2.17. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período,

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente capturado na preparação das demonstrações financeiras, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19.

2.18. Dividendos

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

2.19. Mudanças nas práticas contábeis

Novos pronunciamentos contábeis

A Companhia e suas controladas e coligadas adotaram os seguintes novos pronunciamentos e revisões a pronunciamentos, incluindo qualquer revisão ocorrida como consequência em outros pronunciamentos, com data de aplicação inicial em 1º de janeiro de 2013.

- (a) CPC 36 (R3) Demonstrações Financeiras Consolidadas
- (b) CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto
- (c) CPC 45 Divulgação de Participações em Outras Entidades
- (d) CPC 46 Mensuração do Valor Justo

a. Propriedades para investimentos

A controlada REP - REP Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas atuam no segmento de locação e obtenção de renda por meio de arrendamento mercantil das suas propriedades. Em 2013, a Administração da controlada adotou o método do valor justo para mensuração das propriedades para refletir o seu negócio e por entender que é a informação mais adequada para análise de mercado.

As metodologias para a determinação do valor justo das propriedades estão divulgadas na Nota Explicativa nº 8.

b. IFRS 10 - CPC 36 (R3) - Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 e CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto

Como resultado das modificações ao CPC 36, o Grupo mudou sua política contábil para determinar quando ele tem controle sobre e, consequentemente, quando ela consolida suas investidas. O CPC 36(R3) introduziu um novo modelo de controle que foca na existência de poder do Grupo sobre uma investida, sua exposição ou direito aos retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e a habilidade de usar seu poder para afetar esses retornos.

O Grupo reavaliou suas conclusões de controle para suas investidas em 1º de janeiro de 2013, como consequência, o Grupo mudou sua conclusão de controle a respeito de determinadas entidades que anteriormente era contabilizada como uma coligada utilizando o método da equivalência patrimonial. O Grupo avaliou o controle das investidas considerando os itens relacionados ao poder, exposição a variação de retorno e a ligação entre poder e retorno

Com isso, as políticas e as práticas contábeis estabelecidas na Nota Explicativa nº 2 foram aplicadas na preparação dos valores correspondentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (representado por 1º. de janeiro de 2012) e 31 de dezembro de 2012 e nessas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013.

A Companhia não teve alteração nas suas demonstrações financeiras individuais para o exercício findo em

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

31 de dezembro de 2011 e, desta forma, não está rerepresentando estas demonstrações em 1º de janeiro de 2012.

c. CPC 45 Divulgação de Participações em Outras Entidades

Como resultado do CPC 45, a Companhia expandiu suas divulgações sobre seus investimentos em subsidiárias (veja Nota Explicativa no. 7) e investidas contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial.

O CPC 45 (IFRS 12) exige que a Companhia divulgue a natureza de suas participações em outras entidades, riscos e efeitos financeiros dessas participações sobre a posição financeira, seu desempenho financeiro e seu fluxo de caixa, conforme destacamos a seguir:

Natureza - As Sociedades de Propósito Específico (SPEs) com as quais a Companhia não possui investimento relevante sendo, em sua maioria, uma participação menor ou igual a 50%, não possuem posição de influência significativa em decisões importantes como financeiro, contábil, engenharia e de eleição e decisão de dirigentes nas estratégias das controladas descritos nos acordos de acionistas assinados, não tendo, portanto, influência preponderante na geração de seus resultados.

Riscos - A Companhia, conforme descrito no item acima em algumas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), não possui influência significativa e, portanto, possui alguns riscos inerentes à sua operação, como de gestão e controles financeiros e contábeis, revisões de custos, aportes financeiros para continuidade da operação que podem influenciar o resultado futuro.

Maiores detalhes na Nota Explicativa nº 7

d. CPC 46 Mensuração do Valor Justo

O CPC 46 estabelece uma única estrutura de mensuração e de divulgação sobre valor justo quando tais mensurações são requeridas ou permitidas por outros CPCs. Ele unifica a definição de valor justo como o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. Ele substitui e expande os requerimentos de divulgação inclusos em outros CPCs, incluindo o CPC 40 (R1).

De acordo com as disposições transitórias do CPC 46, o Grupo aplicou as novas medidas de mensuração do valor justo de forma prospectiva e não apresentou qualquer informação comparativa para novas divulgações. Independente disso, as mudanças não tiveram um impacto significativo nas mensurações dos ativos e passivos do Grupo.

e. Demonstrativo dos principais efeitos das mudanças nas políticas contábeis

Os ajustes e as reclassificações relevantes que impactaram os valores correspondentes referentes às demonstrações financeiras consolidadas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (representado por 1º de janeiro de 2012) e 31 de dezembro de 2012, originalmente apresentados nas demonstrações financeiras daquele exercício, estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa (IAS 8) e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis (alterado pela revisão CPC 03), conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Demonstrativo dos ajustes nas Demonstrações Financeiras – Controladora no exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Demonstrativo dos ajustes nos Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012.

	Saldo em 2012 (original)	Ajustes	Saldo em 2012 (Reapresentado)
Ativo			
Outros ativos	105.243	(10.316) (a)	94.927
Investimentos	5.917.028	21.776 (b)	5.938.804
Patrimônio líquido			
Reserva de capital e ações em tesouraria	792.301	(10.316) (a)	781.985
Prejuízos acumulados	(624.737)	21.776 (b)	(602.961)

Demonstrativo dos ajustes na Demonstração de resultados em 31 de dezembro de 2012 – Controladora

	Saldo em 2012 (original)	Ajustes	Saldo em 2012 (Reapresentado)
Despesas e receitas operacionais			
Equivalência patrimonial	(1.679.172)	25.851 (b)	(1.653.321)
Depreciação e amortização	(97.183)	(4.075) (b)	(101.258)
Prejuízo do exercício	(2.177.106)	21.776 (b)	(2.155.330)

Demonstrativo dos ajustes nas Demonstrações da mutação de patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2012 – Controladora

	Total do patrimônio líquido - controladora
Em 31 de dezembro de 2012 (Originalmente apresentado)	5.017.300
Recompra ações da companhia	(10.316) (a)
Impacto da reapresentação dos investimentos	21.776 (b)
Em 31/12/2012 (Reapresentado)	5.028.760

- a. O saldo de Recompra de ações em tesouraria foi reclassificado de Outras contas a receber no Ativo Circulante para a rubrica de Reservas de capital no Patrimônio líquido para fins de adequada apresentação.
- b. A controlada REP DI reavaliou a finalidade de determinados imóveis, com objetivo de auferir renda e que estão registrados na rubrica de imobilizado (originalmente apresentado) para propriedades para investimentos (reapresentado). Os reflexos dos ajustes a valor justo estão refletidos nos saldos da controladora.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Demonstrativo dos ajustes na Demonstração do fluxo de caixa – método indireto em 31 de dezembro de 2012 – controladora

	Saldo em 2012 (original)	Ajustes		Saldo em 2012 (Reapresentado)
Resultado antes do IR e CSLL	(2.177.106)	36.213	(c)	2.140.893
Atividades operacionais				
Impostos e contribuições diferidos	17.547	(17.547)	(c)	-
Depreciação e amortização	175.143	4.187	(b)	179.330
Resultado de equivalência patrimonial	1.679.172	(25.851)	(b)	1.653.321
Variação nos ativos e passivos				
Obrigações fiscais e impostos a recolher	(15.175)	(18.666)	(c)	(33.841)
Outros	(433.041)	10.316	(a)	(422.725)
Atividades de financiamento				
Aquisição de ações próprias	(61.436)	(10.316)	(a)	(71.752)

- a) O saldo de Recompra de ações em tesouraria foi reclassificado de Outras contas a receber no Ativo Circulante para a rubrica de Reservas de capital no Patrimônio líquido para fins de adequada apresentação.
- b) A controlada REP DI reavaliou a finalidade de determinados imóveis, com objetivo de auferir renda e que estão registrados na rubrica de imobilizado (originalmente apresentado) para propriedades para investimentos (reapresentado). Os reflexos dos ajustes a valor justo estão refletidos nos saldos da controladora.
- c) Nas demonstrações de fluxos de caixa individuais ("controladora") e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (originalmente apresentadas), a Companhia considerou o "Resultado líquido do exercício", entretanto, para fins de elaboração das respectivas demonstrações para o exercício de 2013, a Companhia considerou o "Resultado antes do imposto de renda e contribuição social".

Demonstrativo dos ajustes na Demonstração do valor adicionado em 31 de dezembro de 2012 – controladora

	Saldo em 2012 (original)	Ajustes		Saldo em 2012 (Reapresentado)
Insumos adquiridos de terceiros				
Outros	(13.066)	(2.059)	(a)	(15.125)
Retenções				
Depreciação e amortização	(99.242)	(2.016)	(a)	(101.258)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.679.172)	25.851	(b)	(1.653.321)
Valor adicionado para distribuição	(1.730.968)	21.776		(1.709.192)

- a. Reclassificação referente as despesas de depreciação de estande, as quais foram originalmente classificadas no grupo de Retenções "depreciação e amortização", porém, refere-se a despesas comerciais, sendo classificada no grupo de Insumos adquiridos de terceiros "Outros".
- b. A controlada REP DI reavaliou a finalidade de determinados imóveis, com objetivo de auferir renda e que estão registrados na rubrica de imobilizado (originalmente apresentado) para propriedades para investimentos (reapresentado). Os reflexos dos ajustes a valor justo estão refletidos nos saldos da controladora.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Demonstrativo dos ajustes nas Demonstrações Financeiras – Consolidadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Balanços patrimoniais consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.

(Em milhares de reais)

	Saldo em 2011 (original)	Ajustes	Ref	01.01.2012 (Reapresentado)	Saldo em 2012 (original)	Ajustes	Ref	Saldo em 2012 (Reapresentado)
Ativo								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	1.629.877	9.169	c)	1.639.046	1.752.161	10.786	c)	1.762.947
Contas a receber de clientes	6.700.571	180.751	c)	6.881.322	6.052.113	223.561	c)	6.275.674
Estoque de imóveis a comercializar	3.780.791	(138.540)	c)	3.642.251	2.103.971	(31.604)	c)	2.072.367
Tributos correntes a recuperar	101.163	(582)	c)	100.581	120.957	84	c)	121.041
Direitos creditórios adquiridos	52.831	200	c)	53.031	-	-		-
Partes relacionadas	58.421	106.450	c)	164.871	-	-		-
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	13.295	(1.397)	c)	11.898	51.193	(1.529)	c)	49.664
Despesas com vendas a apropriar	106.689	(139)	c)	106.550	64.213	812	c)	65.025
Outros ativos circulantes	213.380	82.697	c)	296.077	236.625	(42.254)	a) / c)	194.371
Total do ativo circulante	12.657.018	238.609		12.895.627	10.381.233	159.856		10.541.089
Não circulante								
Realizável a longo prazo								
Aplicações financeiras	40.738	(3.271)	c)	37.467	-	-		-
Investimentos disponíveis para venda	51.648	-		51.648	57.337	274	c)	57.611
Contas a receber de clientes	2.188.609	30.831	c)	2.219.440	1.742.477	26.248	c)	1.768.725
Debêntures	40.593	-		40.593	1.064	-		1.064
Estoque de imóveis a comercializar *	931.124	(65.955)	c)	865.169	2.634.526	(65.984)	c)	2.568.542
Imposto de renda e contribuição social diferido	83.480	(314)	c)	83.166	195	-		195
Despesas com vendas a apropriar	69	(29)	c)	40	43.665	(29)	c)	43.636
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	41.450	(24.967)	c)	16.483	105.444	4.469	c)	109.913
Partes relacionadas	32.648	41.156	c)	73.804	-	-		-
Tributos correntes a recuperar	6.025	-		6.025	6.364	(162)	c)	6.202
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	1.297	41.767	c)	43.064	-	-		-
Direitos creditórios adquiridos	57.512	181	c)	57.693	-	-		-
Demais ativos não circulantes	32.882	12.894	c)	45.776	110.164	11.491	c)	121.655
	3.508.075	32.293		3.540.368	4.701.236	(23.693)		4.677.543
Investimentos	121.978	578.222	c)	700.200	22.917	376.130	c)	399.047
Propriedades para investimentos	-	212.827	b)	212.827	-	236.707	b)	236.707
Imobilizado	296.466	(119.432)	b)	177.034	282.104	(67.696)	b)	214.408
Intangível	669.542	(7.399)	c)	662.143	646.682	(21.741)	b)	624.941
	1.087.986	664.218		1.752.204	951.703	523.400		1.475.103
Total do ativo não circulante	4.596.061	696.511		5.292.572	5.652.939	499.707		6.152.646
Total do ativo	17.253.079	935.120		18.188.199	16.034.172	659.563		16.693.735

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Balanços patrimoniais consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.

(Em milhares de reais)

	Saldo em 2011 (original)	Ajustes	Ref	01.01.2012 (Reapresentado)	Saldo em 2012 (original)	Ajustes	Ref	Saldo em 2012 (Reapresentado)
Passivo e patrimônio líquido								
Circulante								
Empréstimos e financiamentos	1.872.531	100.950	c)	1.973.481	1.840.885	60.854	c)	1.901.739
Fornecedores	317.751	41.322	c)	359.073	260.003	(3.793)	c)	256.210
Debêntures	-	-		-	316.727	-		316.727
Obrigações por aquisição de imóveis	813.795	25.915	c)	839.710	682.387	14.650	c)	697.037
Obrigações sociais e trabalhistas	159.800	-		159.800	131.983	3.273	c)	135.256
Tributos parcelados	-	-		-	3.148	(3.148)	c)	-
Obrigações tributárias	338.916	6.058	c)	344.974	357.544	15.224	c)	372.768
Provisão para garantias	25.596	360	c)	25.956	93.504	-		93.504
Imposto de renda e contribuição social a pagar	37.817	-		37.817	30.969	(424)	c)	30.545
Partes relacionadas	3.269	165.893	c)	169.162	-	48.227	c)	48.227
Coobrigação na cessão de recebíveis	113.430	-		113.430	32.213	-		32.213
Adiantamentos de clientes	442.438	(12.374)	c)	430.064	481.310	(3.669)	c)	477.641
Dividendos a pagar	168.152	-		168.152	-	-		-
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	44.542	5.166	c)	49.708	48.227	(48.227)	c)	-
Obrigações por aquisição de participações societárias	105.445	-		105.445	163.859	-		163.859
Outras obrigações	580.058	23.541	c)	603.599	15.503	36.657	c)	52.160
Total do passivo circulante	5.023.540	356.831		5.380.371	4.458.262	119.624		4.577.886
Não circulante								
Exigível de longo prazo								
Empréstimos e financiamentos	1.738.094	73.340	c)	1.811.434	2.431.170	79.145	c)	2.510.315
Fornecedores	248	(248)	c)	-	209	(209)	c)	-
Debêntures	1.580.065	-		1.580.065	1.426.113	-		1.426.113
Obrigações por aquisição de imóveis	177.665	9.175	c)	186.840	139.990	9.523	c)	149.513
Obrigações fiscais e trabalhistas	485	(485)	c)	-	749	(645)	c)	104
Tributos parcelados	2.654	1	c)	2.655	48	(48)	c)	-
Obrigações tributárias diferidas	205.826	5.541	c)	211.367	148.157	2.741	b)	150.898
Provisão para garantias	27.326	(1.575)	c)	25.751	320	(320)	c)	-
Provisão para contingências	27.456	47	c)	27.503	139.262	568	c)	139.830
Partes relacionadas	13.663	17.617	c)	31.280	-	-		-
Coobrigação na cessão de recebíveis	16.477	13.883	c)	30.360	78.114	-		78.114
Obrigações por emissão de CCB/CRI	1.464.234	-		1.464.234	1.503.234	(2.982)	c)	1.500.252
Adiantamentos de clientes	319.060	(29.593)	c)	289.467	376.745	(26.507)	c)	350.238
Adiantamento para futuro aumento de capital	103.010	53.046	c)	156.056	-	-		-
Outras obrigações	116.388	(24.934)	c)	91.454	301.686	1	c)	301.687
Total do passivo não circulante	5.792.651	115.815		5.908.466	6.545.797	61.267		6.607.064
Patrimônio líquido								
Capital social	4.822.039	-		4.822.039	4.907.843	-		4.907.843
Reserva de capital e ações em tesouraria	103.523	-		103.523	792.301	(10.316)	a)	781.985
Reserva de lucros ou prejuízos acumulados	1.552.369	-		1.552.369	(624.737)	21.776	b)	(602.961)
Outros resultados abrangentes	(58.107)	-		(58.107)	(58.107)	-		(58.107)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	6.419.824	-		6.419.824	5.017.300	11.460		5.028.760
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	17.064	462.474	c)	479.538	12.813	467.212	c)	480.025
Total do patrimônio líquido	6.436.888	462.474		6.899.362	5.030.113	478.672		5.508.785
Total do passivo e patrimônio líquido	17.253.079	935.120		18.188.199	16.034.172	659.563		16.693.735

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Demonstrações de resultados consolidados do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

(Em milhares de reais)

	2012 (Original)	Ajustes	Ref.:	2012 (Reapresentado)
Receita operacional líquida	4.358.499	7.787 c)		4.366.286
Custo das unidades vendidas	(5.165.456)	(76.699) c)		(5.242.155)
Resultado bruto	(806.957)	(68.912)		(875.869)
Despesas e receitas operacionais				
Comerciais	(273.537)	1.574 c)		(271.963)
Gerais e administrativas	(437.271)	(8.560) c)		(445.831)
Tributárias	(30.186)	(26) c)		(30.212)
Equivalência patrimonial	(1.864)	34.896 c)		33.032
Ganhos (perdas) de capital em controladas	(90.337)	(10.934) c)		(101.271)
Depreciação e amortização	(175.143)	(4.187) b)		(179.330)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(30.795)	43.667 b) / c)		12.872
Resultado operacional	(1.039.133)	56.430		(982.703)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	(1.846.090)	(12.482)		(1.858.572)
Resultado financeiro, líquidas	(116.774)	1.672 c)		(115.102)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(1.962.864)	(10.810)		(1.973.674)
Imposto de renda e contribuição social	(209.991)	(3.121)		(213.112)
Prejuízo líquido do exercício	(2.172.855)	(13.931)		(2.186.786)
Atribuído a				
Sócios da empresa controladora	(2.177.106)	21.776		(2.155.330)
Sócios não controladores	4.251	(35.707)		(31.456)
Prejuízo líquido por ação (em reais) - Básico	(1,76890)			(1,75121)
Prejuízo líquido por ação (em reais) - Diluído	(1,50982)			(1,49472)

* O saldo de 2012 na rubrica de adiantamento de fornecedores foi reclassificado para a rubrica de estoque, para fins de melhor apresentação.

- O saldo de Recompra de ações em tesouraria foi reclassificado de Outras contas a receber no Ativo Circulante para a rubrica de Reservas de capital no Patrimônio líquido para fins de adequada apresentação.
- A controlada REP DI reavaliou a finalidade de determinados imóveis, com isso, foi reclassificado nas demonstrações financeiras consolidadas de 1º. de janeiro de 2012 e 31 de dezembro de 2012, os saldos de imóveis com objetivo de auferir renda e que estão registrados na rubrica de imobilizado (originalmente apresentado) para propriedades para investimentos (reapresentado). Adicionalmente, a controlada REP DI alterou o método de mensuração subsequente das propriedades para investimentos de valor de custo para valor justo, sendo que a forma de mensuração a valor justo está descrito na Nota Explicativa 8.
- Conforme mencionado na Nota Explicativa no. 2.19.b, como resultado das modificações ao CPC 36, o Grupo mudou sua política contábil para determinar quando ele tem controle sobre e, conseqüentemente, quando ela consolida suas investidas. O CPC 36(R3) introduziu um novo modelo de controle que foca na existência de poder do Grupo sobre uma investida, sua exposição ou direito aos retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e a habilidade de usar seu poder para afetar esses retornos. Desta forma, a Companhia consolidou diversas entidades que não eram consolidadas, aumentando a participação de não controladores e os ativos e passivos relacionados com essas controladas.

Notas Explicativas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011, 31 de dezembro de 2012 e 1º de janeiro de 2012.

(Em milhares de reais)

	Capital social			Reservas de lucros				Reservas de capital, opções outorgadas e ações em tesouraria			Reservas de lucros ou prejuízos acumulados			Outros resultados abrangentes			Patrimônio líquido			Participação dos não controladores			Patrimônio líquido consolidado		
	Capital social integralizado	Despesas com capitalização	Capital líquido de despesas	Reserva legal	Reserva estatutária	Lucros ou prejuízos acumulados	Reservas de lucros ou prejuízos acumulados	Opções outorgadas e ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva estatutária	Lucros ou prejuízos acumulados	Reservas de lucros ou prejuízos acumulados	Outros resultados abrangentes	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2010	4.810.099	(52.240)	4.757.859	70.100	942.414	-	1.012.514	153.087	70.100	942.414	-	1.012.514	(35.464)	5.887.996	76.852	5.964.848	5.887.996	76.852	5.964.848	5.887.996	76.852	5.964.848	5.887.996	76.852	5.964.848
Subscrição de ações	64.177	3	64.180	-	-	-	-	(47.260)	-	-	-	-	-	16.920	-	16.920	16.920	-	16.920	16.920	-	16.920	16.920	-	16.920
Apropriação de despesas das opções outorgadas	-	-	-	-	-	-	-	31.685	-	-	-	-	-	31.685	-	31.685	31.685	-	31.685	31.685	-	31.685	31.685	-	31.685
Recompra de ações	-	-	-	-	-	-	-	(33.989)	-	-	-	-	-	(33.989)	-	(33.989)	(33.989)	-	(33.989)	(33.989)	-	(33.989)	(33.989)	-	(33.989)
Aquisição de participação junto a minoritários	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.643)	-	(22.643)	(22.643)	-	(22.643)	(22.643)	-	(22.643)	(22.643)	-	(22.643)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	708.007	-	-	-	708.007	708.007	-	708.007	-	708.007	708.007	-	708.007	708.007	-	708.007	708.007	-	708.007
Destinações:																									
- Dividendos aprovados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2011	4.874.276	(52.237)	4.822.039	105.501	1.446.868	-	1.552.369	103.523	105.501	1.446.868	-	1.552.369	(58.107)	6.419.824	17.064	6.436.888	6.419.824	17.064	6.436.888	6.419.824	17.064	6.436.888	6.419.824	17.064	6.436.888
Ajuste decorrente da aplicação do IFRS 10 e 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 1º de janeiro de 2012	4.874.276	(52.237)	4.822.039	105.501	1.446.868	-	1.552.369	103.523	105.501	1.446.868	-	1.552.369	(58.107)	6.419.824	17.064	6.436.888	6.419.824	17.064	6.436.888	6.419.824	17.064	6.436.888	6.419.824	17.064	6.436.888
(Representada)																									
Subscrição de ações	85.804	-	85.804	-	-	-	-	775.868	-	-	-	-	-	861.672	-	861.672	861.672	-	861.672	861.672	-	861.672	861.672	-	861.672
Reversão das despesas de opções outorgadas	-	-	-	-	-	-	-	(25.655)	-	-	-	-	-	(25.655)	-	(25.655)	(25.655)	-	(25.655)	(25.655)	-	(25.655)	(25.655)	-	(25.655)
Recompra de ações	-	-	-	-	-	-	-	(71.751)	-	-	-	-	-	(71.751)	-	(71.751)	(71.751)	-	(71.751)	(71.751)	-	(71.751)	(71.751)	-	(71.751)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	(2.155.330)	-	-	-	(2.155.330)	(2.155.330)	-	(2.155.330)	-	(2.155.330)	(2.155.330)	-	(2.155.330)	(2.155.330)	-	(2.155.330)	(2.155.330)	-	(2.155.330)
Destinações:																									
- Compensação com prejuízos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2012	4.960.080	(52.237)	4.907.843	-	-	-	(602.961)	781.985	-	-	(602.961)	(602.961)	(58.107)	5.028.760	480.025	5.508.785	5.028.760	480.025	5.508.785	5.028.760	480.025	5.508.785	5.028.760	480.025	5.508.785
(Reapresentada)																									

Notas Explicativas

Demonstrações dos fluxos de caixa consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012.

	Saldos em 2012 Original	Ajustes	Ref	Saldos em 2012 (Reapresentados)
operacionais	(1.277.984)	404.179		(873.805)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(1.586.880)	228.269		(1.358.611)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	(1.962.864)	(10.810)		(1.973.674)
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	175.143	4.187	c)	179.330
Despesas Comerciais Baixa de Stand	-	70.181	c)	70.181
Despesas financ. juros passivos e variação monetária	87.519	178.623	c)	266.142
Mais valia de estoques	-	52.920	c)	52.920
Ajustes a valor presente	(19.703)	30.334	c)	10.631
Provisão para contingências e garantias	66.479	(66.479)	c)	-
Resultado de equivalência patrimonial	1864	(34.896)	c)	(33.032)
Ganhos/Perdas de capital em controladas	90.337	10.934	c)	101.271
Valor Justo REP	-	(94.244)	b)	(94.244)
Ajuste a valor justo debêntures	-	87.519		87.519
Despesa com Ajustes SOP	(25.655)	-		(25.655)
Variação nos ativos e passivos	308.896	175.910		484.806
Contrato de Mútuo a Receber	-	(37.766)	c)	(37.766)
Contas a Receber	1114.293	(68.561)	c)	1045.732
Impostos a Recuperar	(20.133)	(504)	c)	(20.637)
Estoque de Imóveis a Comercializar	8.650	(195.059)	c)	(186.409)
Despesas a Apropriar	(120)	(951)	c)	(2.071)
C/C com Parceiros de Empreendimentos	(101.759)	(9.635)	c)	(111.394)
Debêntures	39.529	-		39.529
Partes Relacionadas	74.137	(35.904)	c)	38.233
Adiantamento de Clientes	96.557	11.794	c)	108.351
Fornecedores	(93.019)	(9.887)	c)	(102.906)
Outros	(438.344)	389.202	c)	(49.142)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(169.083)	(10.917)	c)	(180.000)
Obrigações Fiscais e Trabalhistas	(76.563)	50.029	c)	(26.534)
Imposto de renda e contribuição social	(124.249)	(10.693)	c)	(134.942)
Operações Cessão de Direitos Creditórios	-	110.724	c)	110.724
Investimentos Disponíveis para Venda	-	(5.962)	c)	(5.962)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(175.657)	116.551		(59.106)
Aquisição e Baixa do imobilizado	(9.279)	(97.475)	c)	(106.754)
Aquisição de propriedades para investimentos	-	(16.865)	b)	(16.865)
Obrigações por Aquisição de Part. Societárias	58.414	-		58.414
Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital	(103.010)	(9.982)	c)	(112.992)
Intangível	(128.642)	106.230	c)	(22.412)
Aquisição de Part. em Coligadas e Controladas	6.860	134.643	c)	141.503
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	1.575.925	(519.113)		1.056.812
Aumento de capital social	861.675	(775.871)	c)	85.804
Empréstimos e Financiamentos	775.686	(336.878)	c)	438.808
Dividendos propostos	-	(168.152)	c)	(168.152)
Reservas	-	775.868	c)	775.868
Ações em tesouraria	(614.36)	(10.315)	c)	(71.751)
Participação de Acionistas não Controladores	-	(3.765)	c)	(3.765)
Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa	122.284	1.617		123.901
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	1.629.877	9.169		1.639.046
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	1.752.161	10.786		1.762.947
Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa	122.284	1.617		123.901

- a) O saldo de Recompra de ações em tesouraria foi reclassificado de Outras contas a receber no Ativo Circulante para a rubrica de Reservas de capital no Patrimônio líquido para fins de adequada apresentação.
- b) A controlada REP DI reavaliou a finalidade de determinados imóveis, com isso, foi reclassificado nas demonstrações financeiras consolidadas de 1º. de janeiro de 2012 e 31 de dezembro de 2012, os saldos de imóveis com objetivo de auferir renda e que estão registrados na rubrica de imobilizado (originalmente apresentado) para propriedades para investimentos (reapresentado). Adicionalmente, a controlada REP DI alterou o método de mensuração subsequente das propriedades para investimentos de valor de custo para valor justo, sendo que a forma de mensuração a valor justo está descrito na Nota Explicativa 8.
- c) Conforme mencionado na Nota Explicativa no. 2.19.b, como resultado das modificações ao CPC 36, o Grupo mudou sua política contábil para determinar quando ele tem controle sobre e, consequentemente, quando ela consolida suas investidas. O CPC 36(R3) introduziu um novo modelo de controle que foca na existência de poder do Grupo sobre uma investida, sua exposição ou direito aos retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e a habilidade de usar seu poder para afetar esses

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

retornos. Desta forma, a Companhia consolidou diversas entidades que não eram consolidadas, aumentando a participação de não controladores e os ativos e passivos relacionados com essas controladas.

Demonstrações do valor adicionado consolidado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012.

(Em milhares de reais)

	Saldo em 2012 (original)	Ajustes	Saldo em 2012 (Reapresentado)
Receitas	4.475.066	96.614	4.571.680
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	4.379.764	57.892	4.437.656
Outras receitas operacionais e não operacionais	95.302	38.722	134.024
Insumos adquiridos de terceiros	(5.616.912)	(151.402)	(5.768.314)
Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	(5.165.456)	(119.654)	(5.285.110)
Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	(361.119)	(20.814)	(381.933)
Perda/Recuperação de Valores Ativos	(90.337)	(10.934)	(101.271)
Valor adicionado bruto	(1.141.846)	(54.788)	(1.196.634)
Retenções	(244.400)	(5.128)	(249.528)
Depreciação e amortização	(92.898)	(86.432)	(179.330)
Amortizações de ágios	(151.502)	81.304	(70.198)
Valor adicionado líquido produzido	(1.386.246)	(59.916)	(1.446.162)
Valor adicionado recebido em transferência	262.587	85.590	348.177
Resultado de equivalência patrimonial	(1.864)	34.896	33.032
Receitas financeiras	264.451	10.725	275.176
Outros	-	39.969	39.969
Valor adicionado para distribuição	(1.123.659)	25.674	(1.097.985)
Distribuição do valor adicionado	(1.123.659)	25.674	(1.097.985)
Pessoal	219.256	2.861	222.117
Remuneração direta	172.486	2.645	175.131
Benefícios	34.149	156	34.305
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	12.621	60	12.681
Impostos taxas e contribuições	424.282	8.976	433.258
Federais	424.103	8.976	433.079
Estaduais	106	-	106
Municipais	73	-	73
Remuneração do capital de terceiros	405.658	27.768	433.426
Juros	381.224	9.054	390.278
Aluguéis	24.434	18.714	43.148
Remuneração do capital próprio	(2.172.855)	(13.931)	(2.186.786)
Lucros retidos/ Prejuízo do Período de controladores	(2.177.106)	21.776	(2.155.330)
Lucros retidos/ Prejuízo do Período de não controladores	4.251	(35.707)	(31.456)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

2.20. 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.

2.21. Avaliação dos impactos da 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 revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº 1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os dispositivos da Medida Provisória entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de aplicação antecipada de seus dispositivos a partir do ano-calendário de 2014.

Em uma avaliação preliminar, não haverá impactos relevantes para a Companhia. A Administração optará para aplicação a partir do ano calendário de 2014 para as empresas do grupo que possuíram obras e recebíveis entre os anos de 2008 a 2013 (62% das empresas). E aguardará a conversão em Lei da MP 627/13 para uma análise mais profunda e conclusiva para as demais empresas do grupo.

2.22. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2014 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para o Grupo estão mencionadas abaixo. O Grupo não planeja adotar estas normas 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 demonstrações financeiras, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento.

Entidades de Investimento (Revisões da IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27)

As revisões serão efetivas para exercícios que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2014 e fornecem uma exceção aos requisitos de consolidação para as entidades que cumprem com a definição de entidade de investimento de acordo com a IFRS 10. Essa exceção requer que as entidades de investimento registrem os

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

investimentos em controladas pelos seus valores justos no resultado. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes para suas demonstrações financeiras, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento.

IAS 32 Compensação de Ativos e Passivos Financeiros – Revisão da IAS 32

Essas revisões clarificam o significado de “atualmente tiver um direito legalmente exequível de compensar os valores reconhecidos” e o critério que fariam com que os mecanismos de liquidação não simultâneos das câmaras de compensação se qualificassem para compensação. Essas revisões passarão a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes em suas demonstrações financeiras.

IFRIC 21 Tributos

O IFRIC 21 clarifica quando uma entidade deve reconhecer um passivo para um tributo quando o evento que gera o pagamento ocorre. Para um tributo que requer que seu pagamento se origine em decorrência do atingimento de alguma métrica, a interpretação indica que nenhum passivo deve ser reconhecido até que a métrica seja atingida. O IFRIC 21 passa a vigorar para exercícios findos em ou após 1º de janeiro de 2014. A Companhia não espera que o IFRIC 21 tenha impactos materiais em suas demonstrações financeiras.

IAS 39 Renovação de Derivativos e Continuação de Contabilidade de Hedge – Revisão da IAS 39

Essa revisão ameniza a descontinuação da contabilidade de *hedge* quando a renovação de um derivativo designado como *hedge* atinge certos critérios. Essas revisões passam a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014. A Companhia não renovou seus derivativos durante o exercício corrente. Contudo, essa revisão será aplicada nas futuras renovações de derivativos.

3 Consolidação de controladas

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

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

i. Participação de acionistas não-controladores

Para cada combinação de negócios, o Grupo 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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 demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na investida. Perdas não realizadas são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

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

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 99% do CDI:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Caixa e Bancos	10.537	13.264	149.029	20.081
Aplicações financeiras				
Aplicações financeiras de curtíssimo prazo	-	20.539	190.551	1.056.890
Fundos de investimento de renda fixa	16.719	66.602	201.064	100.322
Certificados de depósitos bancários (CDB)	485.100	345.660	735.097	508.757
Operações compromissadas	-	43.439	33.716	76.897
Subtotal	501.819	476.240	1.160.428	1.742.866
Total	512.356	489.504	1.309.457	1.762.947

b. Aplicações financeiras

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

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Incorporação e venda de imóveis	121.033	129.275	8.461.239	8.192.898
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(263)	-	(20.329)	(18.692)
(-) Ajuste a valor presente	(2.152)	(1.103)	(140.665)	(129.807)
Total	118.618	128.172	8.300.245	8.044.399
Parcela circulante	113.289	102.766	5.460.048	6.275.674
Parcela não circulante	5.329	25.406	2.840.197	1.768.725
Total	118.618	128.172	8.300.245	8.044.399

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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

Em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro 2012, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2013			2012 (Reapresentado)		
	Em processo de Repasse	Em atraso	Total	Em processo de Repasse	Em atraso	Total
à vencer	4.465.637	-	4.465.637	4.536.665	-	4.536.665
vencidos	929.210	65.201	994.411	1.683.917	55.092	1.739.009
0 a 30 dias	476.339	7.273	483.612	396.530	6.929	403.459
31 a 60 dias	104.883	11.594	116.477	186.299	3.107	189.406
61 a 90 dias	137.893	7.708	145.601	334.997	2.534	337.531
91 a 120 dias	59.534	8.723	68.257	227.708	1.929	229.637
121 a 360 dias	51.399	6.424	57.823	429.444	23.749	453.193
mais de 360 dias	99.162	23.479	122.641	108.939	16.844	125.783
Total	5.394.847	65.201	5.460.048	6.220.582	55.092	6.275.674

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 empresa devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente.

Saldo das contas a receber de unidades concluídas e em construção

Os saldos consolidados das contas a receber de unidades concluídas, em 31 de dezembro de 2013, montam R\$ 2.699.137 (R\$ 2.183.988 em 31 de dezembro de 2012), e para empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2013, montam R\$ 5.601.108 (R\$ 5.860.411 em 31 de dezembro de 2012).

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
2014	-	13.487	-	938.936
2015	2.592	5.199	1.378.416	361.819
2016	624	1.503	331.989	104.680
2017	780	1.376	414.998	95.671
2018	366	1.127	194.549	78.334
2019	310	1.845	164.812	60.634
2020 em diante	657	869	355.433	128.651
Total	5.329	25.406	2.840.197	1.768.725

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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 5,75% nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013 (4,65% no exercício findo em 31 de dezembro de 2012), 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\$ 20.329 (R\$ 18.692 no período findo em 31 de dezembro de 2012), aproximadamente 31% sobre o saldo em atraso de 31 de dezembro de 2013. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2013, registrou um volume de 10.410 unidades distratadas, em que 60,42% ocorreu por desenquadramento de renda, 33,45% por denúncia do projeto e 6,13% por razões variadas. Do total distratado, exceto os projetos denunciados, 56,77% do saldo foi revendido no mesmo período com preço de venda 14,95% superior aos valores distratados.

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Imóveis em construção	5.153	10.947	1.424.700	1.782.795
Imóveis concluídos	1.848	-	461.966	464.112
Terrenos para futuras incorporações	50.561	41.544	2.680.520	1.962.089
Adiantamentos a fornecedores	45	-	28.045	112.677
Juros capitalizados	1.934	2.381	197.322	232.026
Mais valia sobre terrenos	-	-	64.635	87.210
Total	59.541	54.872	4.857.188	4.640.909
Parcela circulante	20.828	38.847	2.486.329	2.072.367
Parcela não circulante	38.713	16.025	2.370.859	2.568.542
Total	59.541	54.872	4.857.188	4.640.909

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
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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”. Em função do novo plano estratégico da Companhia, terrenos que seriam utilizados nos lançamentos inicialmente previstos para 2013 foram transferidos e reclassificados para não circulante, quando serão previstas suas novas datas de lançamentos.

A Companhia efetuou a análise de custo e mercado, dos dois o menor, e foi observado que os valores de realização desses terrenos permanecem superiores aos valores contábeis apresentados.

Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia acumula o montante de R\$ 184.908, referente a gastos com imóveis na cidade de Salvador. Este montante, classificado dentro de “Terrenos para futuras incorporações”, será alocado a empreendimentos considerados no projeto denominado, pela Companhia, como “Mintaka”.

Alocação dos encargos financeiros

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

Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 7. A movimentação, em 31 de dezembro de 2013, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Saldo Inicial	2.381	1.883	232.026	218.169
Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos	5.746	3.060	292.803	330.503
Debêntures	-	-	45.869	171.198
Total de encargos financeiros capitalizados no exercício	5.746	3.060	338.672	501.701
Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis	(6.193)	(2.562)	(373.376)	(487.844)
Total	1.934	2.381	197.322	232.026

7 Investimentos

a. Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2013 e 2012

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012.

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 as 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

negócio.

As demonstrações financeiras das sociedades controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2, quando aplicável. O resumo das principais demonstrações financeiras das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 7c.

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013**b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

	2013								Equivalência patrimonial
	%PDG	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício 100%	
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	25,00%	205.031	-	136.271	11.144	57.616	54.771	17.818	4.455
Londres Empreendimentos S.A	25,00%	216.103	-	112.810	18.727	84.566	90.084	36.129	9.032
Chl Lxxviii Incorporações Ltda	50,00%	88.207	38.170	25.390	70.517	30.470	50.762	17.193	8.597
Spe Reserva Do Alto Aricanduva Construcoes Ltda	25,00%	1.473	2.006	305	-	3.174	(457)	(281)	(70)
Spe Gil Pinheiro Desenvolvimento Imobiliario Ltda	50,00%	(2.004)	2.954	612	1.115	(777)	(228)	(492)	(246)
Vila Maria Empreend. Imobil. Spe Ltda.	50,00%	2.151	-	202	-	1.949	(77)	(452)	(226)
Padre Adelino Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	943	-	99	63	781	222	351	176
Petronio Portela Empr.Imob. Spe Ltda	50,00%	198	-	91	-	107	5	(34)	(17)
Estela Borges Empr. Imob. Spe Ltda.	50,00%	1.832	30	(268)	736	1.394	999	632	316
Habiarte Barc PDG Porto Búzios Incorporação S.A.	50,00%	2.850	-	889	20	1.941	221	(707)	(354)
Habiarte Barc PDG Cidade Madri Incorporação S.A.	50,00%	5.538	-	734	1.445	3.359	8.640	557	279
HB3 SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	44.680	-	(846)	37.058	8.468	18.745	3.606	1.803
HB9 SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	23.076	549	14.191	3.627	5.807	18.665	3.308	1.654
Agra Cyrela SPE Ltda	50,00%	953	1.044	(112)	25	2.084	66	224	112
Dolce vita incorporação Ltda	30,00%	49	51.682	51.816	1	(86)	(164)	(93)	(28)
Ipiranga SPE S.A	35,00%	1.152	-	619	433	100	(244)	222	78
Morumbi Spe S.A.	40,00%	4.300	3.235	264	2.393	4.878	1.080	490	196
Paiol Velho Ltda	39,00%	25.472	1.240	3	6	26.703	-	2	1
Sjc Investimentos Imobiliarios Ltda	20,00%	404	23.173	1	-	23.576	1	(31)	(6)
Vila Mascote SPE S.A.	35,00%	1.468	704	269	473	1.430	207	(210)	(74)
Grand Life Botafogo Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00%	4.399	4.564	291	3.258	5.414	53	(236)	(118)
Klabin Segall Fir 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda.	50,00%	(2)	7.211	17	980	6.212	-	(92)	(46)
Construtora Sao Jose Spe Salvador - Rua Dos Bandeirantes Ltda.	50,00%	26	29	31	-	24	-	(1)	(1)
Quadra B-20 Incorporadora Ltda	50,00%	52	-	62	-	(10)	-	(5)	(3)
Quadra 71 Incorporadora Ltda	33,34%	630	-	622	-	8	-	-	-
Iepe - Investimentos Imob.S Ltda	30,00%	39.224	-	5.344	927	32.953	(24)	13.199	3.960
Gliese Incorporadora Ltda	42,46%	113.762	33.897	79.235	22.550	45.874	2.955	4.430	1.881
Paineira Incorporadora Ltda.	30,00%	9.838	10.599	19.149	-	1.288	19	746	224
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empr. Imob. Ltda	35,00%	6.627	75	(1.265)	5	7.962	553	960	336
Api Spe 08 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	50,00%	108.140	220	35.611	10.853	61.896	-	-	-
Schahin Astúrias Incorporadora Ltda	30,00%	3.778	13.700	610	573	16.295	3.877	542	163
Murcia Empreendimentos Imobiliários Ltda	30,00%	27.000	-	8.345	-	18.655	-	-	-
Bni Pacifico Desenvolvimento Imobil. Ltda	50,00%	1.914	-	18	-	1.896	-	-	-
Bni Estuário Desenvolvimento Imobiliário Ltda	33,34%	5	-	8	988	(991)	-	(6)	(2)
Malmequer Empreendimentos S.A.	42,50%	118.396	-	72.110	531	45.755	1.765	2.039	867
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	20,00%	1.731	2.188	(2.535)	147	6.307	423	976	195
Coreopis Empreendimento S.A.	42,50%	110.647	25	118.837	474	(8.639)	1.587	1.324	563
Bni Indico Desenvolvimento Imobiliário Ltda	50,00%	3.911	2.913	9.802	179	(3.157)	3.565	(348)	(174)
Jardim Sul Incorporadora Ltda	20,00%	534	4.175	2.357	311	2.041	2.092	1.031	206
Jetirana Empreendimentos S.A.	50,00%	39.335	673	3.739	1.625	34.644	25.560	7.060	3.530
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda.	41,50%	1.497	3.145	358	260	4.024	(19)	45	19
Bela Manhã Spe - Planejamento Imobiliário Ltda	50,00%	7.562	-	1.633	-	5.929	-	(1.666)	(833)
Bela Cidade Spe - Planejamento Imobiliário Ltda	50,00%	13.886	-	1.435	6.750	5.701	-	-	-
Bela Visão Spe - Planejamento Imobiliário Ltda	50,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Schahin Borges De Figueiredo Incorporadora Ltda	30,00%	26.753	-	63	-	26.690	-	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda	25,00%	496.828	228.040	64.647	387.130	273.091	414.268	166.522	41.631
Quatorze De Maio Empreendimentos Imobiliários Ltda	18,00%	6.585	-	6.705	-	(120)	-	(3)	(1)
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda	30,00%	10.257	7.808	7.753	7.191	3.121	9.967	1.346	404
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro Spe Ltda	30,00%	9.249	18.077	5.090	1.206	21.030	(197)	(1.283)	(385)
Scp - Eusebio Steuvax	50,00%	-	2.880	-	-	2.880	-	-	-
General Rondon Incorporadora Ltda	50,00%	7.174	7	2.696	80	4.405	239	(58)	(29)
31 De Janeiro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00%	76.224	22.839	13.321	28.172	57.570	-	-	-
Cyrela Tennessee emp. imob. S.A.	25,00%	4.938	7.506	188	300	11.956	282	1.459	365
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	7.459	5.770	2.241	583	10.405	522	1.385	693
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A	20,00%	437	-	34	-	403	12	172	34
Queiroz Galvão Cyrela Mac Veneza Empreendimento Imob. S.A.	20,00%	95.487	19.545	11.106	64.329	39.597	1.873	(27.181)	(5.436)
América Piqueri Incorporadora S.A.	40,00%	4.471	-	3.782	156	533	47	39	16

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

	2013								
	%PDG	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício 100%	Equivalência Patrimonial
Clube Tuiuti Empreendimento S.A.	40,00%	4.138	-	3.101	42	995	74	70	28
Gardênia Participações S.A.	50,00%	4.449	(4)	1.127	133	3.185	153	(121)	(61)
Giardino Desenvolvimento Imobiliário S.A.	50,00%	530	-	54	-	476	-	-	-
Giardino Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	691	-	127	-	564	-	(3)	(2)
Prunus Empreendimentos S.A	42,50%	13.588	170	9.908	763	3.087	883	717	305
Tibouchina Empreendimento S.A.	50,00%	20.112	-	9.850	6	10.256	5	1.090	545
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A.	50,00%	19.662	3.887	196	23.541	(188)	3.026	(197)	(99)
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A.	50,00%	2	-	-	-	2	-	(1)	(1)
Camburiu Empreendimento Imobiliario S/A	45,00%	12.593	14	11.251	-	1.356	2.352	(3.462)	(1.558)
Moinho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00%	9.088	730	9.837	-	(19)	127	(153)	(69)
Aztronic Engenharia de Softwares Ltda.	40,00%	6.982	1.146	1.203	-	6.925	9.692	6.924	2.770
TGLT S.A.	27,18%	722.965	74.567	572.704	115.786	109.042	41.498	(14.767)	(4.014)
Tutóia Empreendimento Imobiliário S.A.	25,00%	1.325	-	966	-	359	-	28	7
Girassol - Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	562	-	77	-	485	(1)	(14)	(7)
Ecolife Cidade Universitária Empreend Imob. S.A.	40,00%	933	-	367	(141)	707	84	102	42
Consórcio de Urbanização Agrigento	25,00%	11.343	37.438	7.661	38.443	2.677	3.329	2.677	669
Fator Ícone Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	28.940	-	3.079	24.156	1.705	916	(5.307)	(2.654)
Parque Milênio II Empreend. Imob. S.A.	50,00%	14.935	1.437	1.922	8.310	6.140	2.248	(129)	(65)
SPE Reserva I Empreendimento Imobiliário S/A	50,00%	60.453	-	26.434	13.900	20.119	68.610	19.708	9.854
Santa Adelvina Empr. SPE Ltda	50,00%	-	-	-	133	(133)	-	(5)	(3)
Shopping Burity Mogi Empreend. Imob. SPE Ltda	50,00%	1.572	80.647	4.265	43.576	34.378	5.989	2.160	1.080
Centro de Conveniência e Serv Panamby	1,00%	990	22.158	186	4.735	18.227	2.775	(1.983)	(20)
									80.484

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

	2012								
	%PDG	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício 100%	Equivalência Patrimonial
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	50,0%	76.225	22.839	13.321	28.172	57.570	19.350	14.610	7.305
Londres Empreendimentos S.A	50,0%	11.733	-	7.270	-	4.463	332	(99)	(50)
Chl Lxxviii Incorporações Ltda	30,0%	5.769	582	3.503	211	2.637	(347)	(509)	(153)
Spe Reserva Do Alto Aricanduva Construcoes Ltda	30,0%	35.165	1.550	28.743	2.223	5.750	31.098	1.050	315
Spe Gil Pinheiro Desenvolvimento Imobiliario Ltda	18,0%	6.365	-	-	6.482	(117)	-	(7)	(1)
Vila Maria Empreend. Imobil. Spe Ltda.	25,0%	317.902	19.705	2.347	166.375	168.885	-	(4.723)	(1.181)
Padre Adelino Empreend. Imob. Ltda.	30,0%	26.753	-	63	-	26.690	-	-	-
Petronio Portela Empr.Imob. Spe Ltda	50,0%	2.561	-	4	100	2.457	-	(246)	(123)
Estela Borges Emprree. Imob. Spe Ltda.	50,0%	8.055	-	53	1.438	6.564	-	(100)	(50)
Habiarte Barc PDG Porto Búzios Incorporação S.A.	50,0%	30.187	686	1.998	687	28.189	13.107	2.547	1.273
Habiarte Barc PDG Cidade Madri Incorporação S.A.	43,0%	106.220	-	115.922	145	(9.847)	27.688	3.370	1.449
HB3 SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	43,0%	109.011	-	41.961	666	66.384	19.374	16.433	7.066
HB9 SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	30,0%	10.508	10.000	1.246	7.975	11.287	1.540	(2.452)	(735)
Agra Cyrela SPE Ltda	30,0%	9.168	10.528	19.154	-	542	63	24	7
Dolce vita incorporação Ltda	42,0%	102.538	35.977	77.483	19.134	41.898	1.477	2.724	1.144
Ipiranga SPE S.A	30,0%	25.920	-	5.627	539	19.754	692	15	5
Morumbi Spe S.A.	50,0%	52	-	57	-	(5)	-	(9)	(5)
Paioi Velho Ltda	50,0%	27	29	31	-	25	-	(2)	(1)
Sjc Investimentos Imobiliarios Ltda	50,0%	6.522	87	1	303	6.304	-	(3)	(1)
Vila Mascote SPE S.A.	50,0%	4.286	1.437	56	18	5.650	253	39	19
Grand Life Botafogo Empreend. Imobiliario Spe Ltda	35,0%	2.441	60	386	476	1.640	435	280	98
Klabin Segall Fit 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda.	20,0%	4.172	22.752	68	-	26.856	13.984	3.835	767
Construtora Sao Jose Spe Salvador - Rua Dos Band Ltda.	39,0%	25.469	1.240	3	5	26.701	-	(1)	-
Quadra B-20 Incorporadora Ltda	40,0%	4.881	2.139	163	2.470	4.388	301	520	208
Quadra 71 Incorporadora Ltda	35,0%	670	-	791	-	(122)	54	(326)	(114)
Iepe - Investimentos Imob.S Ltda	30,0%	8	-	-	1	7	-	2	1
Gliese Incorporadora Ltda	50,0%	717	1.120	(50)	28	1.860	75	(1)	(1)
Paineira Incorporadora Ltda.	35,0%	9.160	74	2.169	62	7.002	(146)	(321)	(112)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Emprree	33,0%	6	-	3	-	3	-	(2)	(1)
Api Spe 08 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	20,0%	6.435	3.450	2.063	350	7.471	836	1.051	210
Schahin Astúrias Incorporadora Ltda	50,0%	12.218	-	10.497	1.516	206	16.901	1.222	611
Murcia Empreendimentos Imobiliários Ltda	20,0%	3.025	2.164	3.117	261	1.810	-	(167)	(33)
Bni Pacifico Desenvolvimento Imobil. Ltda	42,0%	1.563	3.787	432	113	4.806	35	107	45
Bni Estuário Desenvolvimento Imobiliário Ltda	50,0%	35.012	13.548	17.594	17.689	13.277	41.216	9.850	4.925
Malmequer Empreendimentos S.A.	25,0%	86.697	338	25.566	21.085	40.385	45.906	16.445	4.111
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	25,0%	97.740	-	32.742	31.080	33.918	53.223	31.488	7.870
Coreopis Empreendimento S.A.	50,0%	5.901	-	584	-	5.317	1.179	881	440
Bni Indico Desenvolvimento Imobiliário Ltda	25,0%	2.204	1.861	604	7	3.455	(2.191)	(10.747)	(2.687)
Jardim Sul Incorporadora Ltda	50,0%	(2.200)	3.400	589	896	(285)	(125)	(209)	(104)
Jetirana Empreendimentos S.A.	50,0%	4.357	26	387	734	3.262	1.358	526	263
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda.	50,0%	781	600	139	-	1.242	58	53	26
Bela Manhã Spe - Planejamento Imobiliário Ltda	50,0%	3.090	339	801	-	2.628	722	449	224
									33.032

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

c. Movimentação dos investimentos e saldos dos investimentos

Movimentações na controladora em:

	2013			2012		
	Participações societárias	Transferência do intangível	Total do investimento	Participações societárias	Transferência do intangível	Total do investimento
Saldo inicial	5.375.495	412.025	5.787.520	6.807.066	590.426	7.397.492
Aumento de capital (a)	1.256.030	-	1.256.030	424.045	-	424.045
Redução de capital (a)	(1.082.938)	-	(1.082.938)	(123.030)	-	(123.030)
Dividendos	(22.821)	-	(22.821)	(47.817)	-	(47.817)
Ganho ou perda nas participações	(53.407)	-	(53.407)	(31.448)	-	(31.448)
Resultado de equivalência	81.098	-	81.098	(1.653.321)	-	(1.653.321)
Baixas	-	(3.682)	(3.682)	-	(100.965)	(100.965)
Transferências (b)	-	-	-	-	(87.211)	(87.211)
Demais	24.518	(12.877)	11.641	-	9.775	9.775
Subtotal	5.577.975	395.466	5.973.441	5.375.495	412.025	5.787.520
Juros capitalizados	29.965	-	29.965	64.074	-	64.074
Mais valia de ativos	64.635	-	64.635	87.210	-	87.210
Total	5.672.575	395.466	6.068.041	5.526.779	412.025	5.938.804

(a) No decorrer do primeiro semestre de 2013, a Administração da Companhia, com o intuito de otimizar e simplificar a estrutura societária de suas controladas (substancialmente onde havia participações cruzadas entre empresas do Grupo), efetuou uma série de reestruturações societárias (registradas a valores de livros), resultando em parte substancial das adições e reduções de capital, as quais não ocasionaram movimentações nas demonstrações do fluxo de caixa.

(b) Refere-se a transferência para a rubrica de “Imóveis a comercializar”

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Investimentos em empresas controladas	5.483.265	5.225.868	-	-
Investimentos em coligadas	94.710	149.627	415.692	387.086
a. Participações societárias	5.577.975	5.375.495	415.692	387.086
Juros capitalizados	29.965	64.074	-	-
Mais valia sobre terrenos	64.635	87.210	-	-
Intangível (Nota 10)	395.466	412.025	11.961	11.961
b. Demais	490.066	563.309	11.961	11.961
c. Total dos investimentos (a+b)	6.068.041	5.938.804	427.653	399.047

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

d. Investimentos indiretos da sociedade controladora:

	2013				
	Participação %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício 100%
Sociedades coligadas					
31 De Janeiro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50%	99.064	41.494	57.570	-
Agra Cyrela SPE Ltda	50%	1.997	(87)	2.084	224
Api Spe 08 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	50%	108.360	46.464	61.896	-
Bela Cidade Spe - Planejamento Imobiliário Ltda	50%	13.886	8.185	5.701	-
Bela Manhã Spe - Planejamento Imobiliário Ltda	50%	7.561	1.633	5.928	(1.666)
Bni Estuário Desenvolvimento Imobiliário Ltda	33%	6	997	(991)	(6)
Bni Indico Desenvolvimento Imobiliário Ltda	50%	6.824	9.981	(3.157)	(348)
Bni Pacifico Desenvolvimento Imobil. Ltda	50%	1.914	18	1.896	
Chl Lxxviii Incorporações Ltda	50%	126.376	95.907	30.469	17.192
Construtora Sao Jose Spe Salvador - Rua Dos Bandeirantes Ltda.	50%	56	31	25	(1)
Coreopisis Empreendimento S.A.	43%	110.672	119.311	(8.639)	1.324
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	25%	205.031	147.415	57.616	17.818
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	20%	3.919	(2.388)	6.307	976
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empree	35%	6.702	(1.259)	7.961	960
Dolce vita incorporação Ltda	30%	51.730	51.816	(86)	(93)
Estela Borges Empree. Imob. Spe Ltda.	50%	1.862	468	1.394	632
General Rondon Incorporadora Ltda	50%	7.182	2.777	4.405	(58)
Gliese Incorporadora Ltda	42%	147.660	101.786	45.874	4.430
Grand Life Botafogo Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50%	8.963	3.549	5.414	(236)
Iepe - Investimentos Imob.S Ltda	30%	39.225	6.272	32.953	13.199
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda	30%	18.065	14.944	3.121	1.346
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro Spe Ltda	30%	27.327	6.296	21.031	(1.283)
Ipiranga SPE S.A	35%	1.153	1.052	101	222
Jardim Sul Incorporadora Ltda	20%	4.710	2.668	2.042	1.031
Jetirana Empreendimentos S.A.	50%	40.008	5.364	34.644	7.060
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda.	42%	4.642	618	4.024	45
Klabin Segall Fit 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda.	50%	7.209	997	6.212	(92)
Londres Empreendimentos S.A	25%	216.104	131.537	84.567	36.130
Malmequer Empreendimentos S.A.	43%	118.397	72.641	45.756	2.039
Morumbi Spe S.A.	40%	7.534	2.657	4.877	490
Murcia Empreendimentos Imobiliários Ltda	30%	27.000	8.345	18.655	-
Padre Adelino Empreend. Imob. Ltda.	50%	942	162	780	350
Paineira Incorporadora Ltda.	30%	20.437	19.149	1.288	746
Paio Velho Ltda	39%	26.712	9	26.703	2
Petronio Portela Empr.Imob. Spe Ltda	50%	198	91	107	(34)
Quadra 71 Incorporadora Ltda	33%	629	622	7	-
Quadra B-20 Incorporadora Ltda	50%	52	62	(10)	(5)
Quatorze De Maio Empreendimentos Imobiliários Ltda	18%	6.585	6.705	(120)	(3)
Schahin Astúrias Incorporadora Ltda	30%	17.478	1.183	16.295	542
Schahin Borges De Figueiredo Incorporadora Ltda	30%	26.753	63	26.690	-
Scp - Eusebio Steuvax	50%	2.880	-	2.880	-
Sjc Investimentos Imobiliarios Ltda	20%	23.577	1	23.576	(31)
Spe Gil Pinheiro Desenvolvimento Imobiliario Ltda	50%	950	1.727	(777)	(492)
Spe Reserva Do Alto Aricanduva Construcoes Ltda	25%	3.478	305	3.173	(281)
SPE Reserva I Empreendimento Imobiliário S/A	50%	452.839	439.653	13.186	13.029
Vila Maria Empreend. Imobil. Spe Ltda.	50%	2.151	202	1.949	(451)
Vila Mascote SPE S.A.	35%	2.173	743	1.430	(210)
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda	25%	724.867	451.776	273.091	166.522
Sociedades consolidadas					
Abyara Planejamento Imobiliario S.A.	100%	250.055	126.100	123.955	4.406
Abyara-Assess.Cons. E Interm.Imob Ltda	100%	5.606	794	4.812	(899)
Acacia Incorporadora Ltda.	50%	7.264	458	6.806	(908)
Acanto Incorporadora Ltda.	67%	29.987	1.077	28.910	(166)
Aec Clientes - Ass.Cons.Interm.Imob.Ltda	100%	1.386	1.826	(440)	(369)
Agest Incorporadora Ltda	70%	9.242	8.245	997	(1)
Agin Anapolis Empreendimento Imobiliarios Ltda	50%	75.042	6.550	68.492	(732)
Agin Empreendimentos E Participações Spe Ltda	100%	141.313	84.852	56.461	8.876
Agr Praia Grande Empreend Imob Spe Ltda	100%	17.104	481	16.623	28

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

	2013				
	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício 100%
Agra bergen incorporadora Ltda	80%	153.570	123.733	29.837	5.136
Agra Jundiai Incorporadora Ltda	100%	10.838	7.775	3.063	(438)
Agra Kauai Incorporadora Ltda	100%	57.567	38.165	19.402	9.875
Agra Moab Incorporadora Ltda	100%	45.058	31.732	13.326	3.325
Agra Mykonos Incorporadora Ltda.	100%	141	36	105	(56)
Agra Oahu Incorporadora Ltda.	100%	15.126	962	14.164	692
Agra Pradesh Incorporadora Ltda	100%	165.066	135.568	29.498	4.610
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80%	105.365	63.938	41.427	3.536
Agra Verbier Incorporadora Ltda	90%	677	594	83	(38)
Agre Empreendimentos Imobiliarios S.A	100%	2.892.727	1.161.536	1.731.191	(154.403)
Agre Rio 1 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100%	8.113	7.952	161	-
Aldebaran Incorporadora Ltda	100%	57.323	16.593	40.730	1.760
Alencar Araripe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100%	1.871	480	1.391	(2.637)
Allegri Praca Louveira Incorp Spe Ltda	70%	18.069	4.269	13.800	(5.431)
Altair Incorporadora Ltda	100%	15.069	3.007	12.062	(4.516)
Alves Pedroso Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100%	5.765	833	4.932	(410)
Amoreiras Campinas Incorporadora Ltda	100%	36.576	25.737	10.839	315
Amsterdã Incorporadora Ltda	100%	12.172	17.598	(5.426)	(24.628)
Amsterdam emp. imob. SPE Ltda.	100%	16.610	5.538	11.072	218
Anhanguera Cop-1 Incorporadora Ltda	80%	22.021	21.572	449	(13)
Api Participacoes Ltda	100%	1.696	119	1.577	(118)
Api Spe 03 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	91.826	81.765	10.061	(18.701)
Api Spe 04 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	94.156	66.988	27.168	7.901
Api Spe 07 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	59.530	1.040	58.490	(118)
Api Spe 09 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	66.752	54.519	12.233	4.567
Api Spe 10 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	80%	59.175	34.571	24.604	8.717
Api Spe 12 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	31.304	30.239	1.065	(1)
Api Spe 13 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	1.900	-	1.900	-
Api Spe 14 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	3.503	-	3.503	-
Api Spe 15 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	52.145	39.515	12.630	(12.205)
Api Spe 16 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	6	(15)	21	(1)
Api Spe 17 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	21.317	9.295	12.022	(1.102)
Api Spe 18 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	15.706	9.041	6.665	(935)
Api Spe 19 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	20.001	451	19.550	(2)
Api Spe 21 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	8.727	3.863	4.864	2.860
Api Spe 25 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	2.356	2.353	3	-
Api Spe 34 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	7.044	1	7.043	-
Api Spe 35 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	3.753	39	3.714	3
Api Spe 36 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	12.849	1	12.848	-
Api Spe 37 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	9.088	25	9.063	(3)
Api Spe 40 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	3.019	11	3.008	-
Api Spe 42 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	61.201	63.855	(2.654)	(6.335)
Api Spe 51 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	-	1	(1)	-
Api Spe 56 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	17.793	11.473	6.320	2.419
Api Spe 57 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	300	-	300	-
Api Spe 60 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	55.630	39.398	16.232	9.600
Api Spe 64 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	14.501	14.573	(72)	(35)
Api Spe 67 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	56.680	42.002	14.678	(2.963)
Api Spe 70 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	1.569	1.605	(36)	-
Api Spe 71 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	5.289	5.303	(14)	-
Api Spe 72 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	5.470	1.620	3.850	(987)
Api Spe 74 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	3	7	(4)	(1)
Api Spe 75 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	103.060	84.776	18.284	7.035
Api Spe 88 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	15.641	15.644	(3)	(1)
Api Spe 89 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	28.216	28.131	85	1.401
Api Spe 90 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	36.154	18.656	17.498	-
Api Spe 93 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	13.828	14.494	(666)	(836)
Api Spe 94 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	4	-	4	-
Api Spe 95 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	3	2	1	-
Api Spe02 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	179.279	147.589	31.690	(14.616)
Api Spe11 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	65.925	51.891	14.034	583
Api Spe20 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	138.508	173.994	(35.486)	(52.018)
Api Spe22 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	51.139	51.423	(284)	(16.393)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

	2013				
	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício 100%
Api Spe39 - Planej. e desenv. de empreend. imob. Ltda	100%	140.400	75.086	65.314	(2.014)
Apiac Spe-Plan E Desen De Emp Imob Ltda	100%	12.501	119	12.382	112
Aquiléia Incorporadora Ltda	100%	1.598	54	1.544	-
Ararajuba - Empreend Imobiliarios Ltda	100%	122.245	60.854	61.391	23.087
Araucaria Incorporadora Ltda.	88%	3.961	72	3.889	-
Araxá Participações E Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	149.408	87.399	62.009	33.862
Arboris Empreend Imobiliario Spe Ltda	80%	11.557	993	10.564	(3.448)
Arena Park Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	100%	220.881	64.352	156.529	1.233
Aroaba Empreend Imobiliarios Ltda	100%	120.886	6.154	114.732	1.707
Aroeira Incorporadora Ltda.	60%	2.020	4.208	(2.188)	86
Assis Bueno 30 Incorporações Ltda	100%	9.509	3.239	6.270	(574)
Astroemeria Incorporadora Ltda.	80%	40.026	12.109	27.917	449
Atmos Incorporadora Ltda	100%	123.553	108.712	14.841	9.670
Aurora Incorporadora Ltda	100%	35.043	29.844	5.199	(2.955)
Áustria Empreendimentos Ltda	100%	31.117	(3.048)	34.165	(3.130)
Baguary Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	68.893	18.971	49.922	77
Barão De Itapoan Incorporadora Ltda	70%	13.925	41	13.884	7
Barao Do Triunfo Incorporadora Ltda.	100%	182.369	155.066	27.303	11.044
Baronesa De Poconé 222 Incorporações Ltda	100%	42.057	32.777	9.280	345
Barra Ville Incorporadora Ltda	70%	5.717	10.465	(4.748)	283
Bellatrix Incorporadora Ltda.	100%	42.318	13.950	28.368	2.227
Bento Lisboa 106-A Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	18.747	5.707	13.040	2.981
Bento Lisboa 106-B Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	24.446	4.222	20.224	6.426
Bento Lisboa Participações Ltda.	100%	48.022	18.238	29.784	10.462
Betelgeuse Incorporadora Ltda.	100%	3.638	8	3.630	(3)
Big Field Incorporação S.A	100%	102.617	89.894	12.723	(1.439)
Bmi 600 Incorporações Ltda	100%	7.545	3.031	4.514	548
Bni Artico Desenvolvimento Imobiliario Ltda	50%	24.282	8.392	15.890	1.179
Bni Baltico Desenvolv. Imobiliario Ltda	67%	52.710	73.907	(21.197)	(10.249)
Bolonha Incorporadora Ltda	100%	43.938	30.387	13.551	5.110
Borges De Figueiredo Emp Imob Spe Ltda	60%	4.174	291	3.883	10
Bras Empreend Imobiliarios Spe Ltda	100%	131.874	96.793	35.081	12.529
Brindisi Empreendimentos Imobiliários Ltda	75%	8.818	-	8.818	(15)
Brotas Incorporadora Ltda	100%	182.148	192.449	(10.301)	(4.238)
Bruxelas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	100%	13.732	9.058	4.674	42
Buganvilia Incorporadora Ltda.	100%	677	13	664	(1)
Bulgária Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	4.888	824	4.064	(57)
Butanta - Admin De Patrimonio Ltda	100%	6	6	-	-
Buzios Paradise Empreend Imob S.A.	100%	1.561	287	1.274	-
Calicanto Incorporadora Ltda	100%	793	61	732	(149)
Caph Incorporadora Ltda	97%	34.553	23.497	11.056	(2.772)
Carcara-Investimentos Imobiliarios Ltda	100%	77.318	21.326	55.992	1.704
Carlos Vicari Spe Empreendimentos Ltda.	100%	1.785	651	1.134	273
Ccb - 1 Incorporação E Construção Spe Ltda	65%	2.955	343	2.612	(7)
César Cople Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	46.353	29.146	17.207	(2.272)
Chi Desenvolvimento Imobiliários Ltda	100%	3.286	7.329	(4.043)	(1.847)
Chl 133 Desenvolvimento Imobiliário S/A.	100%	35.677	21.651	14.026	4.597
Chl 156 Desenvolvimento Imobiliário S/A.	100%	40.430	29.062	11.368	6.894
CHL CXLIX Incorporações Ltda	100%	20.908	20.867	41	(1)
CHL CXLVIII Incorporações Ltda	100%	8.126	7.956	170	128
Chl Cxx Incorporações Ltda	55%	19.141	13.854	5.287	527
Chl Cxxi Incorporações Ltda	100%	2.702	1.208	1.494	(49)
Chl Cxxii Incorporações Ltda	100%	53.144	37.138	16.006	4.638
Chl Cxxiv Incorporações Ltda	100%	307	3	304	(377)
Chl Cxxvi Incorporações Ltda	90%	13.126	12.374	752	721
CHL Desenvolvimento Imobiliários S.A.	100%	3.758.860	2.868.162	890.698	137.244
Chl L Incorporações Ltda.	100%	2.769	2.798	(29)	(28)
Chl Li Incorporações Ltda	100%	79.729	62.031	17.698	(364)
Chl Lii Incorporações Ltda	100%	16.067	13.491	2.576	(1.365)
Chl Liii Incorporações Ltda	100%	620	8.014	(7.394)	(1.841)
Chl Liv Incorporações Ltda	100%	23.840	16.968	6.872	(833)
Chl Lix Incorporações Ltda	100%	10.953	5.461	5.492	(1.538)
Chl Lvi Incorporações Ltda	100%	6	13	(7)	(259)
Chl Lvii Incorporações Ltda	100%	8.783	6.041	2.742	(879)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

	2013				
	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício 100%
Chl Lviii Incorporações Ltda	85%	19.724	14.284	5.440	353
Chl Lx Incorporações Ltda	100%	36.070	32.065	4.005	(3.214)
Chl Lxi Incorporações Ltda	60%	25.877	28.138	(2.261)	164
Chl Lxii Incorporações Ltda	100%	27.985	19.589	8.396	527
Chl Lxiii Incorporações Ltda	65%	17.708	10.154	7.554	(802)
Chl Lxv Incorporações Ltda	100%	33.104	32.297	807	(1)
Chl Lxvi Incorporações Ltda	100%	111	17	94	93
Chl Lxviii Incorporações Ltda	70%	54.278	24.295	29.983	(269)
Chl Lxxi Incorporações Ltda	100%	61	9	52	(399)
Chl Lxxii Incorporações Ltda	100%	14.176	5.678	8.498	(3.406)
Chl Lxxiii Incorporações Ltda	100%	35.512	22.430	13.082	(164)
Chl Lxxiv Incorporações Ltda	100%	29.185	8.637	20.548	(603)
Chl Lxxv Incorporações Ltda	100%	2.107	2.061	46	(1)
Chl Lxxvi Incorporações Ltda	100%	95.104	73.365	21.739	4.313
Chl Lxxvii Incorporações Ltda	100%	1.299	1.161	138	(63)
Chl Lxxx Incorporações Ltda	100%	51.143	29.379	21.764	8.418
Chl Lxxxi Incorporações Ltda	100%	27.168	7.723	19.445	5.769
Chl Lxxxii Incorporações Ltda	100%	63.098	48.008	15.090	1.376
Chl Lxxxiii Incorporações Ltda	100%	112	6	106	(1)
Chl Lxxxiv Incorporações Ltda	100%	3.287	629	2.658	(3.540)
Chl Lxxxv Incorporações Ltda	100%	60	17	43	(1)
Chl Lxxxvi Incorporações Ltda	100%	18.271	18.223	48	10
Chl Lxxxvii Incorporações Ltda	100%	60	9	51	(1)
Chl Lxxxviii Incorporações Ltda	100%	1.703	-	1.703	(1)
Chl Serviços Financeiros Imobiliários Ltda	100%	7.483	108.857	(101.374)	(62.662)
Chl Viii Incorporações Ltda	100%	15.670	15.683	(13)	(3)
Chl Xci Incorporações Ltda	100%	773	90	683	(28)
Chl Xcii Incorporações Ltda	70%	196.003	156.395	39.608	37.117
Chl Xciii Incorporações Ltda	100%	13.675	7.981	5.694	14
Chl Xcix Incorporações Ltda	100%	6.139	6.175	(36)	(33)
Chl Xcv Incorporações Ltda	100%	1.416	259	1.157	(1)
Chl Xii Incorporações Ltda	100%	69.031	16.357	52.674	4.214
Chl Xi Incorporações Ltda	100%	25.969	8.774	17.195	(828)
Chl Xliii Incorporações Ltda	100%	100.621	80.452	20.169	(1.794)
Chl Xliv Incorporações Ltda	100%	2.985	1.460	1.525	1
Chl Xlix Incorporações Ltda	100%	38.233	27.944	10.289	810
Chl Xlvi Incorporações Ltda	100%	216.219	155.756	60.463	40.092
Chl Xlviii Incorporações Ltda	100%	670	8.112	(7.442)	(3.719)
Chl Xviii Incorporações Ltda	100%	1.809	1.810	(1)	(7)
Chl Xxvi Incorporações Ltda	100%	65.974	17.390	48.584	14.003
Chl Xxxix Incorporações Ltda	100%	6.990	6.262	728	(36)
Chl Xxxviii Incorporações Ltda	100%	24.442	16.821	7.621	(811)
Ciclame Incorporadora Ltda.	80%	30.068	49.420	(19.352)	(964)
Cielo Empreend Imobiliario Spe Ltda	100%	10.168	10.570	(402)	(430)
Condessa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	102.573	69.641	32.932	4.355
Conquista Emp. Imob. Spe Ltda	100%	38.149	48.078	(9.929)	10.305
Construtora DPG Ltda	100%	3	455	(452)	(443)
Cores Da Lapa Empreend Imobiliario S.A	100%	10.247	1.590	8.657	916
Costa Do Caparica Adm De Bens Ltda.	100%	74.618	(986)	75.604	22.181
Crisantemo Incorporadora Ltda.	100%	1.478	3.641	(2.163)	(2)
Cult Empreend Imobiliarios Spe Ltda	100%	1.412	445	967	264
De Pinedo Incorporadora Spe Ltda.	80%	4.360	1.162	3.198	121
Delaporte Empreend Imobiliario S.A.	100%	68.439	59.923	8.516	(6.273)
Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	27.622	22.999	4.623	(17)
Draco Incorporadora Ltda	100%	52.929	45.107	7.822	2.351
Dubhe Incorporadora S/A	55%	31.622	3.953	27.669	1.851
Eltanin Incorporadora Ltda	100%	75.171	(66.621)	141.792	30.505
Ep770 Empreiteira Ltda	100%	25.953	18.772	7.181	221
Estrada Do Magarça 1870 incorporações Ltda	100%	48.679	37.432	11.247	4.262
Estrada Do Monteiro 323 incorporações Ltda	100%	145.365	102.126	43.239	3.527
Etagé Botafogo Empreend Imob Spe Ltda	100%	8.916	5.468	3.448	1.109
Eucalipto Incorporadora Ltda.	100%	6.821	895	5.926	296
Exuberance Empreend Imob Spe Ltda	100%	5.888	1.199	4.689	2.204
Finlândia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	2.065	644	1.421	(1.055)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

	2013				
	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício 100%
Fortunato Ferraz Empreendimentos Imobili	90%	2.580	2.309	271	(88)
Gan Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100%	15.755	13.608	2.147	476
Gan Salvador Incorporadora Ltda	100%	12.904	8.248	4.656	349
Garibaldi Incorporadora Ltda	100%	353	592	(239)	(15)
Garibaldi Incorporadora Ltda	100%	353	592	(239)	(15)
Gc Desenvolvimento Imobiliário S.A.	100%	72.010	2.095	69.915	(1.312)
Gdp 1 Incorporações Spe Ltda	100%	21.896	24.207	(2.311)	(1.716)
Gdp 11 Incorporações Spe Ltda	100%	1.362	1.364	(2)	(10)
Gdp 3 Incorporações Spe Ltda	100%	68.768	67.995	773	115
Gdp 4 Incorporações Spe Ltda	100%	58.363	46.146	12.217	4.730
Gdp 4 Incorporações Spe Ltda	100%	58.363	46.146	12.217	4.730
Gdp 5 Incorporações Spe Ltda	100%	9.867	5.427	4.440	(1)
Gdp 6 Incorporações Spe Ltda	100%	84	84	-	-
Gdp 9 Incorporações Spe Ltda	100%	38	64	(26)	-
Gemini Incorporadora Ltda	100%	20.167	14.128	6.039	(5.419)
Geraldo martins empreend. imobiliários Ltda	50%	64.613	35.064	29.549	16.716
Gerbera Incorporadora Ltda.	72%	66.864	33.395	33.469	2.369
Gold Acapulco empreend. Imobiliários SPE Ltda	100%	14.360	(2.533)	16.893	(32)
Gold Acre Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	456.614	196.251	260.363	2.909
Gold Alabama Empreend. Imobil SPE Ltda	100%	8	16	(8)	-
Gold Alaska Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	109.750	34.300	75.450	(362)
Gold Amapá Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100%	9.860	5.294	4.566	(365)
Gold Amorgos Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100%	250.416	193.701	56.715	15.819
Gold Anafi Empreend. Imob. Ltda	100%	3	30	(27)	-
Gold Andros Empreend. Imob. Spe Ltda.	100%	47.537	45.598	1.939	(51)
Gold Angola Empreend. Imob. SPE Ltda.	100%	188.723	177.926	10.797	(5.082)
Gold Antiparos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	7.084	3.097	3.987	(605)
Gold Argélia Empreend. Imob. Spe Ltda.	100%	137.561	147.666	(10.105)	(3.270)
Gold Argentina Empreend. Imob. Spe Ltda.	100%	114.956	82.494	32.462	(1.713)
Gold Bahamas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	14.979	(394)	15.373	228
Gold Beige Empreend. Imob. Ltda	100%	15.514	668	14.846	(27)
Gold Black Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	13.823	28.736	(14.913)	(1.833)
Gold Blue Empreend. Imob. SPE Ltda.	100%	130.036	106.683	23.353	(14.379)
Gold Bósnia Empreend. Imob. SPE Ltda.	100%	11.004	8.130	2.874	-
Gold Califórnia Empreend. Imobil SPE Ltda	100%	3.158	77	3.081	(832)
Gold Canadá Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	42.897	29.232	13.665	(254)
Gold Cancun Empreend. Imobil. SPE Ltda	100%	31.855	28.637	3.218	-
Gold Celestino Bourruol Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	100%	9.028	3.299	5.729	(45)
Gold Chile Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	158.860	135.016	23.844	10.655
Gold China Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	44.893	39.183	5.710	(312)
Gold Colômbia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	11.089	1.202	9.887	(208)
Gold Congo Empreend. Imob. SPE Ltda.	100%	275	79	196	(7)
Gold Córdoba Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	436	443	(7)	(277)
Gold Cuba Empreend. Imobil SPE Ltda	100%	30.884	13.487	17.397	557
Gold Cuiaba Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	12.670	6.814	5.856	338
Gold Delos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	109.688	120.741	(11.053)	(19.672)
Gold Donoussa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	14	(13)	-
Gold Egito Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	14.160	303	13.857	63
Gold Escócia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100%	22.048	(4.608)	26.656	345
Gold Espírito Santo Empreend. Imob. Spe	100%	52.170	44.705	7.465	(23.559)
Gold Fiji Empreend. Imob. SPE Ltda.	100%	21.527	10.970	10.557	(7)
Gold Flórida Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	31.202	19.235	11.967	279
Gold Folegandros Empreend. Imob. Spe Ltd	100%	144.926	93.177	51.749	5.226
Gold França Empreend. Imob. Ltda	100%	48.822	1.785	47.037	(434)
Gold Gana Empreend. Imobil SPE Ltda.	100%	30.787	21.518	9.269	(177)
Gold Geneva Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	6.080	4.139	1.941	(2)
Gold Gray Empreend. Imobil SPE Ltda	100%	757	611	146	(4)
Gold Groelândia Empreend. Imob. Spe Ltda	100%	33.476	29.178	4.298	(46)
Gold Guine empreendimentos imobiliários Ltda	100%	3	62	(59)	(258)
Gold Haiti Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	1.537	1.048	489	(115)
Gold Havaí Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	33.615	(3.637)	37.252	(756)
Gold Havana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	7.432	542	6.890	(142)
Gold Heraklia Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	141.585	126.641	14.944	3.304
Gold Holanda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	4.998	1.447	3.551	68

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

	2013				
	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício 100%
Gold Ikralia Empreend. Imob. SPE Ltda.	100%	27.633	22.715	4.918	531
Gold Ilhéus Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	2.191	947	1.244	447
Gold Índia Empreend. Imobil. SPE Ltda.	100%	53.928	49.516	4.412	936
Gold Ios Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	3	56	(53)	(8)
Gold Irlanda Empreend. Imobil. SPE Ltda	100%	19.392	9.085	10.307	20
Gold Jamaica Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	1.986	671	1.315	(1.929)
Gold Japão Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	4.926	1.459	3.467	-
Gold Kea Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	9	16	(7)	3
Gold Kimolos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	341	674	(333)	(774)
Gold Leros Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	25.026	9.115	15.911	5.387
Gold Leucada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	6.398	8.632	(2.234)	(1.913)
Gold Líbia Empreend. Imob. SPE Ltda.	100%	4.638	4.629	9	-
Gold Limoges Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	12.401	10.878	1.523	-
Gold Linhares Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	37.846	30.562	7.284	(2.101)
Gold Lisboa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	7.042	(244)	7.286	6
Gold Lituania Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	1.047	1.402	(355)	(3)
Gold Los Angeles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	71.474	69.278	2.196	(732)
Gold Lyon Empreend. Imobil SPE Ltda.	100%	32.101	25.533	6.568	119
Gold Madri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	2.418	(482)	2.900	(825)
Gold Mali Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	36.209	483	35.726	(114)
Gold Marília Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	172.738	28.481	144.257	11.260
Gold Marrocos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	7.000	2.577	4.423	49
Gold Milano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	16.766	6.682	10.084	704
Gold Minas Gerais Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	8.462	(4.850)	13.312	(24)
Gold Mônaco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	16.441	5.901	10.540	369
Gold Montana Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	55.515	51.504	4.011	843
Gold Mykonos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	966	251	715	(250)
Gold Naxos Empreend. Imob. Spe Ltda.	100%	7.265	4.536	2.729	(20)
Gold Nevada Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	143.974	105.065	38.909	1.029
Gold New York Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	3.711	563	3.148	(18)
Gold Nigéria Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	157.235	119.717	37.518	13.701
Gold Noruega Empreend. Imob. SPE Ltda.	100%	177.437	58.970	118.467	(2.593)
Gold Oceania Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	12.379	14.465	(2.086)	(369)
Gold Orange Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	5.300	969	4.331	(252)
Gold Oregon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	6.609	(141)	6.750	151
Gold Palmares Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	442	79	363	(1.306)
Gold Panamá Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	8.177	1.598	6.579	168
Gold Paraíba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	4.721	477	4.244	78
Gold Patnos Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	11.933	10.949	984	(6)
Gold Pelotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.721	4.881	(3.160)	(6.853)
Gold Pink Empreend. Imob. Spe Ltda.	100%	12.870	4.452	8.418	(48)
Gold Polónia Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	45.952	38.661	7.291	56
Gold Porto Alegre Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	19.469	3.148	16.321	(145)
Gold Porto Velho Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	9.692	386	9.306	(112)
Gold Portugal Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	8.444	2.707	5.737	1.012
Gold Properties Vila Guilherme S/A	100%	2.341	285	2.056	(1.218)
Gold Purple Empreend. Imob. Spe Ltda.	100%	45.313	59.106	(13.793)	(14.245)
Gold Recife Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	9.958	1.838	8.120	(364)
Gold Red Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	22.539	20.975	1.564	(979)
Gold Roraima mpreend. Imobil. SPE Ltda.	100%	12.635	(3.176)	15.811	4
Gold Salvador Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	56.238	1.431	54.807	110
Gold Santa Catarina Empreend. Imobil. Ltda	100%	30.342	22.034	8.308	(85)
Gold Santiago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	18.681	14.364	4.317	(94)
Gold Santorini Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	188.939	181.020	7.919	(4.471)
Gold São Paulo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	12.264	427	11.837	(3.798)
Gold Senegal Empreend. Imob. SPE Ltda.	100%	7.200	5.673	1.527	(2)
Gold Sevilla Empreend. Imob. SPE Ltda.	100%	8.019	1.043	6.976	169
Gold Sidney Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	12.888	2.851	10.037	88
Gold Sikinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	226.554	212.059	14.495	1.383
Gold Singapura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	23.620	7.150	16.470	155
Gold Sudão Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	1.361	1.705	(344)	32
Gold Suécia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	18.001	2.815	15.186	(1)
Gold Suíça Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	4.573	95	4.478	625
Gold Texas Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	30.330	4.149	26.181	1.100

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

	2013				
	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício 100%
Gold Tunísia Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	721	635	86	76
Gold Turquia Empreend. Imob. Spe Ltda.	100%	11.219	2.581	8.638	(87)
Gold Turquoise Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	8.714	7.730	984	(6)
Gold Uberaba Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	28.615	16.877	11.738	(742)
Gold Valence Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	10.228	2.776	7.452	(1.348)
Gold Vênice Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	6.922	1.898	5.024	27
Gold Viena Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	3.108	4.281	(1.173)	(12)
Gold Vietnã Empreend. Imobil SPE Ltda	100%	6	171	(165)	(1)
Gold Virginia Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	7.805	13.922	(6.117)	(5.122)
Gold Withe Empreendimentos imobiliários SPE Ltda	100%	11.139	22.691	(11.552)	(58)
Gold Yellow Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	44.345	57.496	(13.151)	2.130
Goldfarb 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	35.568	37.092	(1.524)	(1.239)
Goldfarb 10 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	16.487	12.892	3.595	-
Goldfarb 11 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	32	37	(5)	-
Goldfarb 12 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	60.423	46.574	13.849	(279)
Goldfarb 13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	57.406	39.217	18.189	578
Goldfarb 14 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	14.298	9.581	4.717	(499)
Goldfarb 15 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	2.838	335	2.503	-
Goldfarb 16 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	93.183	80.511	12.672	3.255
Goldfarb 18 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1	2	(1)	-
Goldfarb 19 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	55.313	32.346	22.967	(171)
Goldfarb 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	50.494	45.762	4.732	(1.886)
Goldfarb 20 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	153.250	139.776	13.474	1.900
Goldfarb 21 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	86.255	55.251	31.004	11.362
Goldfarb 22 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	21.665	26.582	(4.917)	(13.766)
Goldfarb 23 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1	14	(13)	(767)
Goldfarb 24 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	3	554	(551)	(941)
Goldfarb 25 Empreendimentos imobiliários Ltda	100%	126.321	93.017	33.304	11.180
Goldfarb 27 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	11.239	5.076	6.163	(17)
Goldfarb 28 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	2	8	(6)	-
Goldfarb 29 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	4.268	1.737	2.531	(1)
Goldfarb 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	4	7	(3)	(8)
Goldfarb 30 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	8.919	6.341	2.578	(509)
Goldfarb 31 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	5.743	4.413	1.330	(4)
Goldfarb 33 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	65.477	50.846	14.631	2.503
Goldfarb 34 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	43	44	(1)	-
Goldfarb 35 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	36.953	23.736	13.217	(568)
Goldfarb 36 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	28.869	19.354	9.515	50
Goldfarb 37 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	7	11	(4)	-
Goldfarb 38 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	57.326	39.451	17.875	4.495
Goldfarb 39 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	2.242	380	1.862	(457)
Goldfarb 4 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1.997	835	1.162	-
Goldfarb 40 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	14.953	365	14.588	(1)
Goldfarb 41 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	20.696	16.846	3.850	-
Goldfarb 42 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	2	7	(5)	-
Goldfarb 44 Empreendimento Imobiliário L	100%	2	3	(1)	(1)
Goldfarb 49 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	210.828	174.944	35.884	11.279
Goldfarb 5 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	48.867	44.199	4.668	616
Goldfarb 6 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	93.861	29.191	64.670	(905)
Goldfarb 7 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	55.890	54.507	1.383	(2.570)
Goldfarb 8 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	49.567	48.340	1.227	(1.066)
Goldfarb 9 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	8.619	1.422	7.197	(10)
Goldfarb Butantã Construções Ltda	100%	1.167	(143)	1.310	(19)
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	100%	7.016.990	5.561.816	1.455.174	(93.043)
Goldfarb Pdg 2 Incorporações Ltda.	100%	141.847	126.972	14.875	(5.052)
Goldfarb PDG 3 Incorporações Ltda.	100%	50.401	64.847	(14.446)	(6.660)
Goldfarb PDG 4 Incorporações Ltda.	100%	22.649	17.281	5.368	-
Goldfarb PDG 5 Incorp. e Constr. Ltda.	100%	71.679	35.476	36.203	(2.484)
Goldfarb Serviços Financeiros Imobiliários Ltda	100%	23.214	55.268	(32.054)	(10.299)
Goldfarb Tatuapé Construções Ltda	100%	1.765	62	1.703	(159)
Goldfarb Vila Guilherme Construções	100%	708	928	(220)	(87)
Gomes Freire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	7.703	4.578	3.125	475
Gonder Incorporadora Ltda.	86%	321.041	243.689	77.352	22.054
Grajau Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	10.594	2.472	8.122	1.432

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

	2013				
	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício 100%
Grand Park Empreend Imob Spe Ltda	100%	630	672	(42)	(2.158)
Greenville E Incorporadora Ltda	100%	147.259	111.597	35.662	34.459
Greenville I Incorporadora Ltda	100%	277.798	232.136	45.662	11.349
Gundel Incorporadora Ltda	70%	164.996	111.933	53.063	4.330
Heliconia Incorporadora Ltda.	100%	17.742	24.828	(7.086)	(425)
Horizonte Incorporadora Spe Ltda.	100%	18.668	652	18.016	(8)
Hungria Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	17.498	4.216	13.282	(1.601)
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	20.520	9.584	10.936	1.751
Ilhas Gregas Incorporadora Ltda	100%	33.914	29.520	4.394	1.301
Imperatriz Leopoldina Emp Imob Ltda	100%	62.256	13.987	48.269	1.877
Ita Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	80%	25	-	25	(5)
Jarash Incorporadora Ltda.	100%	1.353	241	1.112	100
Jardim Das Vertentes Incorp Spe Ltda	88%	215.975	182.847	33.128	17.222
João De Barros 161 Incorporações Ltda	100%	0	19	(19)	(1.313)
Juriti - Invest Imobiliários Ltda.	100%	14.400	24.611	(10.211)	(13.281)
K Segall Vergueiro Emp Imob Spe Ltda	61%	8.151	820	7.331	711
Kaiaipo Empreend Imobiliários Ltda.	100%	36.018	8.765	27.253	(1.148)
Kalapalo Empreend Imobiliários Ltda.	100%	152.309	140.134	12.175	3.721
Kamayura Empreend Imobiliários Ltda.	100%	57.180	60.099	(2.919)	(3.860)
Kantarure Empreend Imobiliários Ltda.	100%	84.445	95.721	(11.276)	(1.479)
Kaxiwana Empreend Imobiliários Ltda.	100%	26.046	24.191	1.855	(9)
Kfa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	151.897	57.546	94.351	(1.357)
Kirmayr Negócios Imobiliários SPE Ltda	100%	5.999	278	5.721	(20)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70%	22.121	5.968	16.153	4.217
Klabin Segall Sp 11 Emp Imob Spe Ltda.	100%	60	64	(4)	-
Klabin Segall Sp 31 Empreend Imob S.A	100%	16.543	108	16.435	-
Klabin Segall Sp 37 Empreend Imob Ltda	100%	-	2	(2)	-
Kochab Incorporadora Ltda.	100%	249.631	338.880	(89.249)	(4.652)
Ksc 2 Empreendimento Imobiliário Spe Ltd	50%	3.480	83	3.397	(1.887)
Kss - Negocios Imobiliários S/S Ltda.	100%	663	107	556	100
Lacerda Franco Incorporadora Spe Ltda.	50%	3.479	7.388	(3.909)	120
Lagoa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	13.207	15.154	(1.947)	(115)
Laguna Incorporadora Spe Ltda	55%	2.398	159	2.239	1
Lalibela Incorporadora Ltda.	100%	216	1	215	(6)
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	44.770	29.368	15.402	3.652
Lbc Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	47.220	32.776	14.444	4.042
Leituga Incorporadora Ltda	100%	340	42	298	-
Lordello Empreend Imobiliários Ltda.	100%	99.492	67.761	31.731	(5.851)
Luau Do Recreio Empreend Imob Spe Ltda	100%	81.708	54.176	27.532	(2.483)
Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	8.956	6.886	2.070	108
Maioruna Empreend Imobiliários Ltda.	100%	56.509	87.143	(30.634)	(3.818)
Marcial - Invest Imobiliários Ltda	52%	5.173	2.836	2.337	1.281
Mareas Empreend Imobiliário Spe Ltda	100%	15.835	9.647	6.188	8.143
Maria Maximo Empreend Imobiliários Ltda	100%	29.634	(10.177)	39.811	5.479
Mariz E Barros 821 Incorporações Ltda	100%	29.018	19.845	9.173	3.642
Maroma Incorporadora Ltda.	100%	1.286	438	848	66
Marpal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	80	87	(7)	-
Marubo Empreend Imobiliários Ltda.	100%	144.889	180.591	(35.702)	(5.211)
Matheus Leao Empreend Imob Ltda.	100%	24.929	4.601	20.328	468
Matipu Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	50.946	72.999	(22.053)	(783)
Miguel De Frias 156 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80%	19.778	6.076	13.702	3.715
Moema Empreend Imobiliários Spe Ltda	100%	10.418	5.149	5.269	1.071
Mogno Incorporadora Ltda.	80%	4.177	4.412	(235)	68
Moinho Dos Ventos Incorporadora Ltda	100%	2.336	2	2.334	-
Monsenhor Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	15.490	(12.212)	27.702	1.591
More Alphaville Empreendimentos Imobiliários Ltda	80%	35.628	34.785	843	-
More Melhor Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	15	26	(11)	-
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda	55%	86	2	84	(173)
Mutinga Empreend Imobiliários Ltda.	72%	35.413	45.797	(10.384)	2.461
Nova Água Rasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	8.057	(52)	8.109	(662)
Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	41.013	329	40.684	(359)
Nova Tatuapé Negócios imobiliários SPE Ltda	100%	5.794	1.325	4.469	(180)
Novita Empreend Imobiliários Spe Ltda	100%	16.140	15.464	676	-
Oceania Incorporadora Ltda	100%	322	112	210	(292)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

	2013				
	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício 100%
Ondina Incorporadora Ltda	100%	1.128	1.123	5	(4)
Orion Incorporadora Ltda	70%	85.083	45.522	39.561	8.855
Orozimbo Incorporadora Ltda	100%	45.551	36.461	9.090	3.028
Parque Do Sol Empreend Imob Spe Ltda	100%	58.785	66.505	(7.720)	13.451
Pateo Santa Maria Incorporadora Ltda	100%	17.687	1.673	16.014	(69)
Pdg Barão Geraldo	100%	79.352	73.393	5.959	815
Pdg Masb Empreendimento Imobiliário Spe	50%	74.391	57.858	16.533	5.089
Pdg Rio Construtora Ltda	100%	52	6	46	-
PDG São Paulo Incorporações S.A.	100%	393.864	132.813	261.051	72.182
Pdg Sp 1 Incorporações Spe Ltda	100%	326	2.358	(2.032)	(392)
Pdg Sp 10 Incorporações Spe Ltda	100%	46.244	36.949	9.295	5.327
Pdg Sp 15 Incorporações Spe Ltda	100%	34.984	13.047	21.937	4.854
Pdg Sp 16 Incorporações Spe Ltda	100%	39.791	23.387	16.404	2.882
Pdg Sp 2 Incorporações Spe Ltda	100%	67.283	54.009	13.274	4.559
Pdg Sp 4 Incorporações Spe Ltda	75%	23.082	7.972	15.110	7.242
Pdg Sp 5 Incorporações Spe Ltda	50%	59.669	37.541	22.128	6.657
Pdg Sp 6 Incorporações Spe Ltda	100%	35.862	13.373	22.489	4.647
Pdg Sp 7 Incorporações Spe Ltda	100%	151.482	92.604	58.878	17.688
Pdg Sp 8 Incorporações Spe Ltda	100%	142	320	(178)	(75)
Pdg Sp 9 Incorporações Spe Ltda	100%	46.268	21.411	24.857	2.134
PDG SPE 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5	5	-	-
PDG SPE 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	3	4	(1)	-
PDG SPE 39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	2	64	(62)	(61)
PDG SPE 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	3	3	-	-
PDG SPE 17 Empreend. Imob. Ltda.	100%	61.886	49.338	12.548	3.041
PDG SPE 18 Empreend. Imob. Ltda.	100%	10.716	9.863	853	(150)
PDG SPE 19 Empreend. Imob. Ltda.	100%	49.694	38.378	11.316	1.210
PDG SPE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	493	21	472	(717)
PDG SPE 24 Empreend. Imob. Ltda.	100%	1	1	-	-
PDG SPE 3 Empreend. Imob. Ltda.	100%	88	14	74	(152)
PDG SPE 31 Empreend. Imob. Ltda.	100%	722	1.306	(584)	(427)
PDG SPE 34 Empreend. Imob. Ltda.	100%	51.219	45.237	5.982	(5)
PDG SPE 4 EMPREENDIMENTOS	100%	2	702	(700)	(700)
Pdg Vendas Corretora Imobiliária Ltda	100%	39.928	17.170	22.758	5.951
Penidre Administracao De Bens Ltda.	100%	91.538	106.360	(14.822)	(11.456)
Pereira Barreto Empreend Imob Spe S.A	100%	909.687	630.418	279.269	117.302
Persepolis Incorporadora Ltda.	100%	1.577	419	1.158	80
Pinheiro Incorporadora Ltda.	90%	3.883	5.579	(1.696)	(1.381)
Piracantos Incorporadora Ltda.	100%	49.753	44.169	5.584	(2.138)
Plato Flamboyant Empreend Imob Spe Ltda	100%	14.491	720	13.771	(125)
Poli Investimentos Imobiliários Ltda.	100%	56.132	84.089	(27.957)	(851)
Polimnia Incorporadora Ltda	100%	24	32	(8)	(6)
Praia Nova Empreendimentos Imobiliários	100%	10.367	26.109	(15.742)	(6.173)
Ragusa Empreend Imobiliários Ltda	100%	62.830	23.940	38.890	4.727
Reserva 3 Incorporadora Ltda	100%	108.245	100.841	7.404	3.728
Reserva De Alphaville Salvador Empreendi	100%	20.204	2.675	17.529	397
Rigel Incorporadora Ltda.	100%	3.721	3	3.718	(9)
Saiph Incorporadora Ltda	100%	75.753	101.389	(25.636)	(2.205)
Salvador 2 Incorporadora Ltda	100%	8.370	1.952	6.418	206
Santa Cruz Empreend Imobiliários Ltda	100%	10.019	920	9.099	(920)
Santa Genebra Empreend. Imob. S/A	100%	212.286	196.168	16.118	(3.898)
Sao Bernardo 1-Empreend.Imob. Spe Ltda.	100%	3.589	6.410	(2.821)	(649)
Sao Bernardo 2 Spe Ltda.	100%	7.321	830	6.491	351
São João Climaco Empreendimentos Imobiliários. Ltda.	100%	4.582	1.066	3.516	(1.056)
Savelli Empreendimentos e Participações Ltda	100%	12.987	11.219	1.768	954
Scorpio Inc. Ltda	100%	4.330	1.670	2.660	(1)
Scorpius Incorporadora Ltda	100%	29.865	19.339	10.526	645
Serra Bella Empreendimento Imobiliário S.A.	100%	53.093	(8.827)	61.920	(762)
Setin Construtora Ltda	100%	24.398	52.922	(28.524)	(53.116)
Shimpako Incorporadora Ltda.	67%	45.575	2.139	43.436	(3)
Sirius Incorporadora Ltda.	100%	6.408	538	5.870	(9)
Spasso Mooca Empreend Imob Spe Ltda.	100%	6.312	6.694	(382)	1.018
Spe Abelardo Bueno 3600 Incorporações Ltda	90%	44.075	21.520	22.555	1.153
Spe Almirante Baltazar 131 Incorporações Ltda	100%	10.155	5.617	4.538	797

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

	2013				
	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício 100%
Spe Cesario De Melo 3.600 Incorporações Ltda	85%	65.012	52.622	12.390	(372)
Spe Chl C Incorporações Ltda	100%	51	-	51	(2)
Spe Chl Cii Incorporações Ltda	100%	18.187	5.704	12.483	4.443
Spe Chl Ciii Incorporações Ltda	100%	87	50	37	-
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	50%	49.729	37.023	12.706	10.210
Spe Chl Cvi Incorporações Ltda	100%	46.413	723	45.690	(75)
Spe Chl Cvii Incorporações Ltda	100%	53	2	51	-
Spe Chl Xcvi Incorporações Ltda	100%	190.169	151.293	38.876	19.661
Spe Chl Xcviii Incorporações Ltda	100%	36.795	32.452	4.343	(5.272)
Spe Dalcídio Jurandir 255 Incorporações Ltda	100%	35.076	14.120	20.956	3.899
Spe Dom Helder Câmara 3.152 Incorporações Ltda	100%	29.318	18.268	11.050	122
Spe Dona Mariana 187 Incorporações Ltda	100%	16.163	4.712	11.451	124
Spe Ernani Cardoso 364 Incorporações Ltda	100%	25.778	547	25.231	(2)
Spe Estrada Cabuçu De Baixo Incorporações Ltda	100%	85.536	70.832	14.704	(5.945)
Spe Gama Desenvolvimento imobiliário Ltda	100%	4.218	2.089	2.129	(3.064)
Spe Gc Estrada Do Rio Grande 1320 Incorporações Ltda	100%	22.844	13.933	8.911	444
Spe General Mitré 137 Incorporações Ltda	100%	25.149	12.869	12.280	1.261
Spe Jaime Poggi Incorporações Ltda	100%	191.682	81.563	110.119	(1.104)
Spe Largo Do Machado 21 Incorporações Ltda	86%	23.658	5.570	18.088	2.375
Spe Lucio Costa 1700 Incorporações Ltda	100%	5.813	103	5.710	282
Spe Marquês De São Vicente 187	100%	8.220	1.115	7.105	481
Spe Marquês De São Vicente 2	100%	20.910	5.307	15.603	770
Spe Mol 38 Incorporações Ltda	100%	33.625	6.832	26.793	(3.615)
Spe Rangel Pestana 256 Incorporações Ltda.	100%	38.658	12.689	25.969	1.963
Spe Res. Ecoville/Office-Emp Imob S.A	100%	175.529	154.405	21.124	(1.881)
Spe Voluntários Da Pátria 244 Incorporações Ltda	100%	9.073	1.519	7.554	810
Spe Vpa 144 Incorporações Ltda	100%	16.694	10.553	6.141	(822)
Springs Empreend Imobiliario Spe Ltda	100%	43.868	19.433	24.435	(3.433)
Stxrock 10 Desenvolvimento imobiliário Ltda	100%	55.351	42.828	12.523	1.682
Talia Incorporadora Ltda	100%	47.189	43.907	3.282	1.434
Tangará - Investimentos Imobiliários Ltd	100%	93.364	41.569	51.795	10.929
Teixeira De Barros Incorporadora Ltda	100%	32.176	37.028	(4.852)	(1.435)
Terras De Bonito Emp Imob Spe03 Ltda	100%	63.523	12.168	51.355	3.479
Tobias Barreto Empreend Imob Spe Ltda	100%	331.014	175.319	155.695	37.621
Topkapi Incorporadora Ltda.	100%	3	9	(6)	-
Toquio Incorporadora Ltda	100%	13.586	14.292	(706)	(129)
Vassoural Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	24.652	17.884	6.768	646
Vega Incorporadora Ltda	100%	18.809	(1.003)	19.812	1.373
Vila Leopoldina Spe S.A.	80%	3.674	1.395	2.279	603
Village Recreio Empreend Imob S.A	100%	124.947	70.936	54.011	3.312
Villagio Splendore Empreendimento Imobiliario S.A.	100%	2.018	688	1.330	39
Vital Palácio Miraflores Incorporadora L	100%	26.546	12.919	13.627	1.884
Vitality Empreend Imobiliario Spe Ltda	100%	43.076	2.767	40.309	4.163
Waurá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.039	59.262	21.777	258
ZMF 10 Incorporações S.A.	100%	198.658	191.429	7.229	2.242
ZMF 11 Incorporações S.A.	100%	3	9	(6)	(1)
ZMF 16 Incorporações S.A.	100%	17	27	(10)	-
ZMF 17 Incorporações S/A	100%	23	23	-	(1)
ZMF 18 Incorporações S/A	100%	2.854	2.854	-	-
ZMF 19 Incorporações S.A.	100%	45.550	41.857	3.693	3.825
ZMF 22 Incorporações S.A.	100%	1.136.441	689.962	446.479	48.032
Zmf 23 Incorporações S.A	100%	13.251	14.715	(1.464)	(1.428)
ZMF 8 Incorporações S.A.	100%	2	5	(3)	-

e. Investimentos em ações**FIP PDG**

Em 31 de dezembro de 2013 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

demonstrações consolidadas da Companhia.

8 Propriedades para investimentos

	Empreendimentos em operação	Empreendimentos em construção	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2012 (Reapresentado)	98.164	114.663	212.827
Aquisições	6.697	10.168	16.865
Transferências (i)	67.215	(67.215)	-
Reclassificações (ii)	-	(79.449)	(79.449)
Ajuste a valor justo (iii)	86.878	7.366	94.244
Cisão	(7.780)	-	(7.780)
Saldos em 31 de dezembro de 2012 (Reapresentado)	251.174	(14.467)	236.707
	-	-	-
Aquisições (iv)	52.684	67.114	119.798
Reclassificações	(485)	(216)	(701)
Alienação (v)	(21.746)	-	(21.746)
Ajuste a valor justo (iii)	118.469	10.047	128.516
Saldos em 31 de dezembro de 2013	400.096	62.478	462.574

- (i) Transferências em decorrência da conclusão da construção do Shopping Hortolandia.
- (ii) A controlada REP DI revisou seu plano de negócios e alterou a finalidade de determinados terrenos, com isto, foram reclassificados os respectivos saldos para a rubrica de “Estoque de imóveis a comercializar”.
- (iii) Reconhecido no resultado do exercício na rubrica de “Outras receitas operacionais”
- (iv) Aquisições referem-se basicamente a aumento de participação no Shopping Botucatu e REP KRC.
- (v) Alienação refere-se à venda de participação do CCS Panamby

a. Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos***Alteração do método de mensuração das propriedades para investimentos***

Conforme mencionado na Nota Explicativa no. 2.19.a, a controlada REP - Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas alteraram o método de mensuração das propriedades para investimentos, alterando de custo histórico para valor justo. A controlada e suas controladas adotaram 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 foi determinada por 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.

Em decorrência das avaliações de mercado das propriedades não apresentarem ajustes a valor justo, a controlada não efetuou ajustes no balanço patrimonial e no patrimônio líquido referente ao período mais antigo (1º. de janeiro de 2012). Os ajustes a valor justo referente aos exercícios de 2012 e 2013 foram registrados integralmente no resultado do exercício dos respectivos exercícios.

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
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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

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

Hierarquia do valor justo – Nível	Técnica de avaliação	Dados inputs significativos	Relacionamento entre dados (inputs) significativos observáveis e não observáveis	Valor das propriedades em 31 de dezembro de 2013
Nível 2	<i>Laudo de avaliação patrimonial:</i> O valor de mercado aplicável a uma propriedade é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, propriedades semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.	• Nenhum dado significativo foi considerado na avaliação;	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se: • o aumento ou diminuição do volume de transações na região aonde a propriedade está localizada; • aumento ou diminuição do limite de área de construção; • eventos extraordinários ocorressem que aumente ou diminua o valor do metro quadrado na região;	R\$ 104.844
Nível 3	<i>Fluxos de caixa descontados:</i> O modelo de avaliação considera o valor presente dos fluxos de caixa líquidos a serem gerados a partir da propriedade para investimento, levando em consideração a taxa de crescimento do preço do arrendamento, custos de construção a incorrer (empreendimentos em construção), custos de manutenção do empreendimento e taxa de ocupação. Os fluxos de caixa líquidos esperados são descontados a taxas de desconto ajustadas ao risco. Entre outros fatores, a estimativa taxa de desconto para empreendimentos em construção, considera o risco de construção. Modelo de fluxo de caixa descontado “Taxa Real”.	• 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%).	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se: • o crescimento esperado dos preços dos arrendamentos no mercado forem superiores (inferiores); • a taxa de ocupação for maior (menor); • os períodos sem recebimento do arrendamento for mais curtos (menos), ou • a taxa de desconto ajustada ao risco for menor (maior).	R\$ 357.730

b. Arrendamentos operacionais não canceláveis

As propriedades para investimento incluem uma série de imóveis comerciais (shopping centers, street malls e etc.) os quais são arrendados a terceiros. Os arrendamentos são indexados anualmente pelo índice

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

do IGPM, sendo que as renovações subsequentes são negociadas com o arrendatário para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado. Nenhum aluguel contingente é cobrado.

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			
		2013			2012 (Reapresentado)
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado Líquido	Imobilizado Líquido
Imobilizado em Uso					
Móveis e utensílios	10%	379	(236)	143	181
Computadores	20%	3.848	(2.381)	1.467	3.428
Subtotal		4.227	(2.617)	1.610	3.609
Estandes de vendas	(*)	11.757	(11.757)	-	1.662
Total		15.984	(14.374)	1.610	5.271

		Consolidado			
		2013			2012 (Reapresentado)
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado Líquido	Imobilizado Líquido
Máquinas e equipamentos	10%	37.736	(12.690)	25.046	29.082
Móveis e utensílios	10%	16.677	(9.209)	7.468	9.092
Computadores	20%	25.845	(18.315)	7.530	13.185
Benfeitoria em imóveis de terceiros	10%	16.917	(8.803)	8.114	9.355
Aeronave e outros	até 10%	22.563	(6.978)	15.585	97.589
		119.738	(55.995)	63.743	158.303
Estandes de vendas	(*)	393.530	(389.396)	4.134	56.105
Total		513.268	(445.391)	67.877	214.408

- (*) 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”.

Arrendamento Mercantil – Financeiro

Arrendamentos financeiros que transferem à Companhia basicamente todos os riscos e benefícios relativos à propriedade do item arrendado são capitalizados no início do arrendamento pelo valor justo do bem arrendado ou, se inferior, pelo valor presente dos pagamentos mínimos de arrendamento mercantil. Sobre o custo são acrescidos, quando aplicável, os custos iniciais diretos incorridos na transação.

Os pagamentos de arrendamento mercantil financeiro são alocados a encargos financeiros e à redução de passivo de arrendamentos mercantis financeiros, para obter taxa de juros constante sobre o saldo remanescente do passivo. Os encargos financeiros são reconhecidos na demonstração do resultado.

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

A Companhia, através de sua controlada Goldfarb Incorporações e Construções S.A., possui um contrato de arrendamento mercantil financeiro de uma Aeronave Cessna Modelo 550 (Citation Bravo), com o Safra Leasing S.A. Arrendamento Mercantil, contratado em 15 de janeiro de 2010 por um prazo de 42 meses.

Arrendamento Mercantil	2013	2012 (Reapresentado)	Aquisição
Valor de custo – 6 guas modelo ZHONGWEN QYZ63	2.340	2.340	jun-08
Valor de custo – Aeronave Cessna Modelo 550 (Citation Bravo) – Ano 2006	7.806	7.806	jan-10
Depreciação acumulada	(4.117)	(3.161)	
Total Líquido	6.029	6.985	

O ativo da operação encontra-se registrado nas demonstrações financeiras na rubrica “Imobilizado” e está sendo depreciado conforme a estimativa de vida útil do bem. O valor presente dos pagamentos futuros mínimos das operações com arrendamento mercantil foi contabilizado na controlada Goldfarb e encontra-se registrado em outras dívidas na rubrica “Empréstimos e financiamentos” (Nota explicativa nº 12):

Valor presente de pagamentos futuros	2013	2012 (Reapresentado)
Parcela Circulante	599	3.028
Parcela Não Circulante	-	192
Total	599	3.220

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 exercício de 2012 e 2013, 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 31 de dezembro de 2013 e 2012:

Composição dos ágios por empresa	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A.	275.900	275.900	354.264	405.691
Agre Urbanismo Ltda.	3.403	3.403	3.403	3.439
Aztronic Engenharia de Softwares Ltda. (i)	4.362	4.362	4.362	4.362
CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A	59.443	59.443	60.443	60.648
Fator ícone Empreendimento Imobiliário Ltda. (i)	2.586	2.586	2.586	2.586
Goldfarb Incorporações e Construções S.A	38.377	38.377	41.761	54.423
PDG Jet Casa S.A.	-	-	-	16
LN8 Incorporação e Empreendimentos S.A.	2.944	2.944	2.944	2.944
PDG Desenvolvimento Imobiliário	-	-	35.766	37.951
PDG São Paulo Incorporações S.A	-	-	4.723	4.514
PDG LN Incorporações e Construções S.A	3.438	3.438	3.437	3.438
REP Desenvolvimento Imobiliário S.A	-	11.927	17.615	16.212
TGLT S.A. (i)	5.013	5.013	5.013	5.013
Outros	-	4.632	-	4.632
Total	395.466	412.025	536.317	605.869
Software e outros intangíveis	27.431	31.478	72.918	31.033
Subtotal	422.897	443.503	609.235	636.902
Realocação para Investimentos (Nota 7)	(395.466)	(412.025)	(11.961)	(11.961)
Saldo final	27.431	31.478	597.274	624.941

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

a. Movimentação dos intangíveis

As movimentações dos ativos intangíveis nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012 podem ser assim demonstradas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Saldo inicial	31.478	29.749	624.941	662.143
Aquisições	-	5.478	877	20.307
Impairment	(4.047)	(3.749)	(28.544)	(57.509)
Subtotal	(4.047)	1.729	(27.667)	(37.202)
Total	27.431	31.478	597.274	624.941

b. Teste da redução ao valor recuperável (Impairment)

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

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

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

Os fluxos referentes apenas às operações (receitas, custos e gastos) foram trazidos a valor presente em 31 de dezembro de 2013 a uma taxa de custo médio ponderado de capital de 9,35% a.a (2012 - 8,9% a.a calculou-se o custo médio da dívida em relação ao peso da dívida e o custo do capital em relação ao patrimônio líquido atual sobre o valor da empresa).

O fluxo foi perpetuado após dez anos com uma taxa de 2% (2012 – 2%) de crescimento estimado para a economia brasileira. Os valores projetados não refletem projeção de inflação, assim com as dívidas e a taxa de desconto.

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.

O Grupo apurou uma provisão para redução ao valor recuperável em determinadas entidades (UGCs) no

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

montante de R\$ 28.544.

Intangíveis de Software

Os ativos classificados como “Software e outros intangíveis” correspondem à aquisição e aos custos de implementação do software operacional da Companhia, cujo início de amortização deu-se em janeiro de 2011. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2013, foram amortizados R\$ 7.700 contabilizados no resultado da Companhia (R\$ 8.716 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012). 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 da diretoria e dos Administradores da Companhia para o ano de 2013 foi fixado em R\$ 39.292, conforme AGE de 29 de abril de 2013 (R\$ 25.000 para o exercício de 2012). O montante registrado a título de remuneração, participação nos lucros, dividendos e/ou benefícios em geral, durante o período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2013, foi de R\$ 20.544 (R\$ 20.925 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012), excluída remuneração baseada em ações.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a remuneração da diretoria e dos administradores é composta por:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2102	2013	2012 (Reapresentado)
Conselho de Administração				
Remuneração-base	1.263	1.568	1.263	1.568
Conselho Fiscal				
Remuneração-base	241	230	241	230
Diretoria				
Remuneração-base	3.339	1.243	6.750	3.837
	4.843	3.041	8.254	5.635
Participação nos resultados	12.290	-	12.290	15.290
Total	17.133	3.041	20.544	20.925

A remuneração variável da Administração é composta por participação nos resultados e estes são usualmente provisionados ao final de cada 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;

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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

d. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2013, os avais e as fianças prestados pela Companhia para suas controladas totalizavam R\$ 7.243.330 (R\$ 6.109.622 em 31 de dezembro de 2012) para garantia de operações contratadas de crédito imobiliário com bancos de primeira linha. As controladas encontram-se adimplentes com todas as condições contratuais das referidas operações de crédito imobiliário.

Saldos com partes relacionadas:

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Ativo				
Debêntures – Ativo Não Circulante	28.562	25.548	24.030	1.064
Contrato de mutuo-Ativo Circulante e Não Circulante	122.053	118.616	54.410	49.664
Partes Relacionadas - Ativo Circulante e Não Circulante	-	18.547	-	-
AFAC - Ativo Não Circulante	1.085.445	826.777	-	-
Passivo				
Debêntures Conversíveis – 8ª emissão	3.079	89.508	3.979	89.508
Partes Relacionadas – Passivo Circulante e Não Circulante	-	40.024	-	-

As obrigações 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.

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.

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 31 de dezembro de 2013 e 2012, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	2013	2012 (Reapresentado)		
SFH	41.692	86.082	TR + 9,0% até TR + 12,0%	Hipoteca/ recebíveis/ fiança
Capital de Giro	-	290.597	CDI até CDI + 2,20%	Aval PDG / cessão fiduciária e direitos creditórios / imóvel a construir no prazo de 90 dias
FINEP	139.050	115.779	5,25% até 8,25%	Aval PDG
Total	180.742	492.458		
Parcela circulante	41.355	72.583		
Parcela não circulante	139.387	419.875		
Total	180.742	492.458		

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	2013	2012 (Reapresentado)		
SFH	3.759.454	3.217.296	TR + 8,3% até TR + 12,3%	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhora / hipoteca imóvel / avalistas
Capital de Giro	5.521	1.062.359	TJLP + 1%	Hipoteca e fiança
FINEP	139.051	115.779	CDI + 3,35%	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Nota promissória, Hipoteca, Direitos Creditórios
Outras dívidas	599	16.620	4,50% até 8,70%	
Total	3.904.625	4.412.054	5,25% até 8,25%	Aval PDG
Parcela circulante	1.487.165	1.901.739	CDI + 3,35%	Nota Promissória
Parcela não circulante	2.417.460	2.510.315		
Total	3.904.625	4.412.054		

Os empréstimos e financiamentos de longo prazo vencem como segue:

Ano	Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)
2014	-	1.305.364
2015	1.764.746	527.166
2016	314.270	326.341
2017	193.397	200.825
2018	120.873	125.516
2019 em diante	24.174	25.103
Total	2.417.460	2.510.315

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:

- Dividendos fixos, prioritários e cumulativos a serem pagos anualmente ("Dividendos Fixos Cumulativos"), nas seguintes datas: 15 de junho de 2011; 15 de junho de 2012; 15 de junho de 2013; 15 de junho de 2014 e 15 de junho de 2015, independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de levantamento de balancete especial para tanto;
- 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;
- Serão resgatáveis, nos termos previstos no Estatuto Social da Gold Investimentos S.A.;
- 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

resultado na conta “Outras Despesas Operacionais”.

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

	Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)
Circulante	15.978	13.778
Não Circulante	300.000	300.000
	315.978	313.778

Pagamentos a título de dividendos das ações preferenciais foram realizados nas seguintes datas:

Data	Valor
15/06/2011	29.830
15/06/2012	35.654
15/06/2013	25.422

14 Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) e Debêntures

a. Cédulas de Crédito Bancário (CCBs)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Obrigação por Emissão de CCB				
2ª Série da 1ª Emissão	27.308	27.082	27.308	27.082
3ª Série da 1ª Emissão	93.891	93.774	93.891	93.774
4ª Série da 1ª Emissão	7.920	7.944	7.920	7.944
15ª Série da 1ª Emissão	250.611	250.436	250.611	250.436
22ª Série da 1ª Emissão	49.269	47.927	49.269	47.927
2ª Série da 2ª Emissão	-	-	115.174	93.027
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	93.059	114.523
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	124.632	413.404
5ª Série da 3ª Emissão	206.506	204.845	206.506	201.863
7ª Série da 3ª Emissão	249.578	250.272	249.578	250.272
Outras emissões por CCB	1.293.897	-	1.351.046	-
Total CCB	2.178.980	882.280	2.568.994	1.500.252
Parcela Circulante	875.997	-	1.233.046	-
Parcela Não Circulante	1.302.983	882.280	1.335.948	1.500.252
Total	2.178.980	882.280	2.568.994	1.500.252

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 (seiscentos milhões de reais), 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

b. Debêntures

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Debêntures				
PDG Realty S.A. - 1ª Emissão	263.497	261.339	263.497	261.339
(-) Custo da 1ª Emissão	(2.595)	(3.115)	(2.595)	(3.115)
PDG Realty S.A. - 3ª Emissão	164.738	246.592	164.738	246.592
(-) Custo da 3ª Emissão	(356)	(915)	(356)	(915)
PDG Realty S.A. - 4ª Emissão	213.435	265.667	213.435	265.667
(-) Custo da 4ª Emissão	(1.703)	(1.960)	(1.703)	(1.960)
PDG Realty S.A. - 5ª Emissão	497.760	621.727	497.760	621.727
(-) Custo da 5ª Emissão	(2.340)	(3.899)	(2.340)	(3.899)
PDG Realty S.A. - 6ª Emissão	136.033	117.331	136.033	117.331
(-) Custo da 6ª Emissão	(185)	(252)	(185)	(252)
PDG Realty S.A. - 7ª Emissão	162.423	153.923	162.423	153.923
(-) Custo da 7ª Emissão	(2.584)	(3.106)	(2.584)	(3.106)
PDG Realty S.A. - 8ª Emissão (*)	3.979	89.508	3.979	89.508
Subtotal	1.432.102	1.742.840	1.432.102	1.742.840
 ZMF23 - 1ª Emissão	-	-	14.222	-
STX 10 Desenvolvimento - 1ª Emissão	-	-	14.072	-
Subtotal	-	-	28.294	-
 Total	1.432.101	1.742.840	1.460.396	1.742.840
 Parcela Circulante	196.502	316.727	196.502	316.727
Parcela Não Circulante	1.235.600	1.426.113	1.263.894	1.426.113
Total	1.432.102	1.742.840	1.460.396	1.742.840

(*) O Valor Justo da referida emissão encontra-se demonstrado na Nota Explicativa nº 19.

A Companhia e suas controladas possuem contratos de debêntures, 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 possuem cláusulas determinando níveis máximos de endividamento e índices de EBITDA, covenants, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia calculou e cumpriu todos os covenants, evitando, com isto, o vencimento antecipado das dívidas.

c. 1ª Emissão de debêntures - Não conversíveis em ações

Em 24 de julho de 2007, a Companhia completou a 1ª Emissão para Distribuição Pública Primária de Debêntures, na qual foram emitidas 25.000 debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirográfica, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 10. As debêntures foram totalmente subscritas e têm vencimento em sete anos, sendo remuneradas pela variação do CDI mais 0,9% ao ano. A amortização é anual em quatro parcelas a partir de 1º de julho de 2011.

As debêntures da 1ª emissão possuem cláusulas de vencimento antecipado em caso de determinados eventos, tais como: (i) protesto legítimo de títulos contra a Companhia em valor individual de R\$ 7.000 ou agregado superior equivalente a 2% do patrimônio líquido da Companhia; (ii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado determinando a execução de títulos em valor unitário ou agregado superior ao equivalente em Reais a 2% do patrimônio líquido da Companhia; (iii) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras em valor, individual ou

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

agregado, superior a R\$ 5.000; e (iv) aprovação de fusão, cisão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou suas controladas, exceto se a fusão, cisão ou incorporação: (a) atender aos requisitos do art. 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (b) se revisadas as classificações de risco (*ratings*) da Companhia e da 1ª Emissão de Debêntures por uma agência de renome internacional, estas não forem rebaixadas para nível inferior ao *rating* atribuído para fins da emissão; ou (c) tiver como objeto sociedade que detenha participação societária na CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A. ou na Goldfarb Incorporações e Construções S.A., entre outros.

Em 29 de junho de 2011, a Companhia celebrou um aditamento no qual as principais características das debêntures foram alteradas para:

As debêntures terão prazo de vencimento de 11 (onze) anos a contar da data de emissão, com vencimento final em 1º de julho de 2018 (“Data de Vencimento”). Por ocasião da data de vencimento, a Companhia obriga-se efetuar o pagamento, em moeda corrente, do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme definido a seguir, das debêntures que ainda estiverem em circulação, acrescido da remuneração, conforme definido a seguir.

A partir da Data de Celebração do Terceiro Aditamento, as debêntures renderão juros de acordo com a taxa a ser definida em procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um *spread* de 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos da Escritura, a partir da Data de Emissão e a última data de pagamento da remuneração coincidindo com a Data de Vencimento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) (“Remuneração”).

3.3. Dado o novo período de carência e a nova estipulação quanto à periodicidade de amortização, a Cláusula 4.3. da Escritura passa a vigorar com a seguinte redação:

4.3. Amortização: As debêntures serão amortizadas anualmente em 4 (quatro) parcelas anuais iguais e consecutivas a serem pagas após o período de carência de 3 (três) anos a contar da data de alteração das características, qual seja, 1º de julho de 2011 (“Nova Carência de Amortização do Principal”), iniciando-se em 1º de julho de 2015 (cada uma, uma “Data de Amortização”), respeitadas as seguintes proporções:

Data de Amortização	Percentual de Debêntures em Circulação a ser Amortizado
01 de julho de 2015	25%
01 de julho de 2016	25%
01 de julho de 2017	25%
01 de julho de 2018	25%

d. 3ª Emissão de debêntures - Não conversíveis em ações

Em 31 de agosto de 2009, em Assembleia Geral, foi aprovada a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única. Foram emitidas 300 debêntures, da forma nominativa e escritural, com valor nominal unitário de R\$ 1.000, totalizando R\$ 300.000. A escritura da 3ª Emissão de Debêntures foi celebrada em 11 de setembro de 2009 com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e prevê vencimento em cinco anos contados da emissão. O pagamento de principal possuirá 36 (trinta e seis) meses de carência e, após tal período, será realizado semestralmente. Os papéis são remunerados pela variação da TR mais 8,75% ao ano, e os juros são pagos semestralmente.

Os recursos obtidos através da emissão de tais debêntures são destinados para o financiamento da construção de empreendimentos residenciais que sejam enquadrados na legislação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

As obrigações da Companhia decorrentes da 3ª Emissão de Debêntures são garantidas, principalmente, por cessão fiduciária dos direitos creditórios das Sociedades de Propósito Específicos (SPEs) que desenvolvem os empreendimentos a serem financiados, bem como por alienação fiduciária das quotas de emissão de tais SPEs.

Os títulos da 3ª Emissão de Debêntures possuem cláusulas de vencimento antecipado em caso de determinados eventos, tais como: (i) protesto legítimo e reiterado de títulos em valor individual, superior ao equivalente a 1% do patrimônio líquido da Companhia, ou agregado, superior ao equivalente a 2% do patrimônio líquido da Companhia; (ii) a ocorrência de qualquer alienação, cessão ou transferência de ativos da Companhia cujo valor seja igual ou superior a 10% do patrimônio líquido da Emissora; e (iii) cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária da Companhia e/ou suas Controladas Relevantes, exceto se a fusão, cisão ou incorporação: (a) atender aos requisitos do art. 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (b) se revisadas as classificações de risco (*ratings*) da Companhia e da 3ª Emissão de Debêntures por uma agência de renome internacional, estas não forem rebaixadas para nível inferior ao *rating* atribuído para fins da 3ª Emissão de Debêntures; ou (c) tiver como objeto sociedade na qual a Companhia detenha participação societária ou sociedade que detenha como principal ativo participação societária em sociedade na qual a Companhia também detenha participação; ou (d) se a fusão, cisão ou incorporação não envolver as SPEs cujas ações ou quotas tenham sido dadas em garantia ao cumprimento das obrigações da Companhia no âmbito da 3ª Emissão de Debêntures; ou, ainda, (e) se a Companhia for a incorporadora e a Goldfarb ou a CHL forem a(s) incorporada(s).

No dia 14 de Novembro de 2013, a Companhia renegociou o cronograma de amortização das Debêntures, alongando e diluindo o fluxo de amortização das parcelas. Assim, as Debêntures vencerão em 15 de março de 2016.

e. 4ª Emissão de debêntures - Não conversíveis em ações

Em 10 de agosto de 2010, a Companhia aprovou a 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para distribuição pública, no montante de R\$ 280.000 e com vencimento em agosto de 2016. Foram emitidas 280 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000. As debêntures foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

As debêntures fazem jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada das médias diárias das Taxas DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia acrescida de sobretaxa de 2,40% ao ano, expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, a partir da data de emissão ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização até o seu efetivo pagamento.

No dia 06 de Novembro de 2013, a Companhia renegociou o cronograma de amortização das Debêntures, prorrogando as amortizações do período compreendido entre 10 de novembro de 2013 e 10 de fevereiro de 2015 para o período entre 10 de maio de 2015 e 10 de agosto de 2016. Vale ressaltar que tal mudança não altera o cronograma de pagamento de remuneração e nem do vencimento final das Debêntures.

f. 5ª Emissão de debêntures - Não conversíveis em ações

Em 17 de setembro de 2010, a Companhia aprovou a 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para distribuição pública, no montante de R\$ 600.000 e com vencimento em agosto de 2015. Foram emitidas 600 (seiscentas) debêntures com valor nominal de R\$ 1.000. As debêntures foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir as debêntures em circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a data de emissão ou da data de pagamento de remuneração imediatamente anterior.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

A 5ª Emissão pode ser amortizada antecipadamente, total, limitado a 90% do saldo devedor unitário das debêntures em circulação, ou parcialmente, neste caso, desde que seja amortizado, no mínimo, 25% do saldo devedor unitário das debêntures em circulação. Para realização de amortização antecipada, a Companhia deve publicar Aviso aos Debenturistas, além de notificar o agente fiduciário, com antecedência mínima de cinco dias úteis da data de publicação do Aviso aos Debenturistas. A parcela de amortização será acrescida de prêmio, conforme descrito na Escritura de Emissão.

As debêntures rendem juros correspondentes à variação acumulada da Taxa Referencial (TR), divulgada pelo Banco Central, calculada *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de um cupom inicial de 8,16% ao ano, base 252 dias úteis, calculado de forma *pro rata temporis*, revisado a cada Período de Capitalização, com capitalização composta, incidentes desde a data de emissão, sobre o valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das debêntures, pagos ao final de cada período de capitalização.

Os títulos da 5ª Emissão de Debêntures possuem cláusulas de vencimento antecipado em caso de determinados eventos, tais como: (i) protesto legítimo e reiterado de títulos em valor individual, superior ao equivalente a 1% do patrimônio líquido da Companhia, ou agregado, superior ao equivalente a 2% do patrimônio líquido da Companhia; (ii) a ocorrência de qualquer alienação, cessão ou transferência de ativos da Companhia cujo valor seja igual ou superior a 10% do patrimônio líquido da Emissora; e (iii) cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária da Companhia e/ou suas Controladas Relevantes, exceto se a fusão, cisão ou incorporação: (a) atender aos requisitos do art. 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (b) se revisadas as classificações de risco (*ratings*) da Companhia e da 5ª Emissão de Debêntures por uma agência de renome internacional, estas não forem rebaixadas para nível inferior ao *rating* atribuído para fins da 5ª Emissão de Debêntures; ou (c) tiver como objeto sociedade na qual a Companhia detenha participação societária ou sociedade que detenha como principal ativo participação societária em sociedade na qual a Companhia também detenha participação; ou (d) se a fusão, cisão ou incorporação não envolver as SPEs cujas ações ou quotas tenham sido dadas em garantia ao cumprimento das obrigações da Companhia no âmbito da 5ª Emissão de Debêntures; ou, ainda, (e) se a Companhia for a incorporadora e a Goldfarb ou a CHL forem a(s) incorporada(s).

No dia 14 de Novembro de 2013, a Companhia renegociou o cronograma de amortização das Debêntures, alongando e diluindo o fluxo de amortização das parcelas. Assim, as Debêntures vencerão em 1º de agosto de 2016.

g. 6ª emissão de debêntures - Não conversíveis em ações

Em 24 de março de 2011, a Companhia aprovou a 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real de ações da controlada PDG Desenvolvimento S.A., para distribuição pública, no montante de R\$ 97.000. Foram emitidas 97 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000. As debêntures foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

As debêntures têm prazo de vigência de 66 meses, vencendo em 30 de setembro de 2016, e rendem juros de 14,60% ao ano, calculados de forma linear, com base em um ano de 365 dias, equivalente a uma taxa prefixada, calculada de forma exponencial de 11,31% ao ano, calculada sobre o valor nominal unitário de cada debênture desde a data de emissão até a data de pagamento de cada remuneração.

h. 7ª emissão de debêntures - Não conversíveis em ações

Em 15 de março de 2012, a Companhia aprovou a 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, no montante de R\$ 140.000. Foram emitidas 140 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000. As debêntures foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

As debêntures têm prazo de vigência de 81 meses, vencendo em 15 de dezembro de 2018, e rendem juros de 6,56% ao ano, calculados por dias úteis corridos, até a data de pagamento de cada remuneração.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

i. 8ª emissão de debêntures - Conversíveis em ações ordinárias

Em 12 de julho de 2012, a Companhia aprovou a 8ª emissão privada de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, da espécie quirografária, no montante de R\$ 1.990.000,00 e com vencimento em 18 de setembro de 2016. Foram emitidas 199.000.000 (cento e noventa e nove milhões) de debêntures com valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo de real). As debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data de seu vencimento.

Em 19 de setembro de 2012, em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi homologado o cancelamento de 94.103 (noventa e quatro mil cento e três) debêntures, desta forma passando a compor o valor total em 198.905.897 (cento e noventa e oito milhões, novecentas e cinco mil oitocentas e noventa e sete) debêntures.

As debêntures não farão jus a nenhuma remuneração. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com o dia em que não haja expediente comercial ou bancário no local de pagamento das Debêntures, nas cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpretação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).

Cada uma das debêntures poderá ser convertida por 1 (uma) ação ordinária da Emissora na data de vencimento (“Conversão”). O preço da conversão das Debêntures será o maior dos seguintes valores, por Debênture a ser convertida: (i) R\$ 4,00 (quatro reais), ajustado pela variação da taxa Selic, divulgada pelo Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central do Brasil, no período decorrido entre a Data de Emissão e a Data da Conversão; ou (ii) R\$ 6,00 (seis reais) por debênture (“Preço de Conversão”). Cada uma das debêntures poderá ser convertida, individualmente, a critério exclusivo do Debenturista, na Data de Vencimento. Os Debenturistas deverão manifestar sua intenção de conversão até 5 (cinco) dias úteis antes da Data de Vencimento, por meio da Solicitação de Conversão pelo Debenturista a ser efetuada por escrito à Emissora, direcionada para as agências da Itaú Corretora de Títulos e Valores Imobiliários S.A., custodiante das Debêntures (“Solicitação de Conversão pelo Debenturista”).

j. 2ª emissão de debêntures - Não conversíveis em ações – Investidas

Em 23 de setembro de 2011, a Companhia aprovou a 2ª emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única com garantia real de ações da investida ZMF 23 Incorporações S.A., no montante de R\$ 4.425.000. Foram emitidas 4.425.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1,00 cada uma em moeda corrente nacional.

As debêntures têm prazo de vigência de 36 meses, vencendo em 31 de outubro de 2014, e rendem juros de 1,6% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, base 252 dias, incidentes sobre o valor nominal unitário das debêntures, desde a data de emissão até a data de seu efetivo pagamento.

k. 2ª emissão de debêntures - Não conversíveis em ações – Investidas

Em 30 de julho de 2011, a Companhia aprovou a 2ª emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única com garantia real de ações da investida STXROCK 10 Desenvolvimento Imobiliário S.A., no montante de R\$ 4.290.000. Foram emitidas 4.290.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1,00 cada uma. As debêntures serão integralizadas em tranches pelo debenturista até a data máxima de 30 de dezembro de 2012, em moeda corrente nacional.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

As debêntures têm prazo de vigência de 36 meses, vencendo em 31 de julho de 2014, e rendem juros de 1,6% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, base 252 dias, incidentes sobre o valor nominal unitário das debêntures, desde a data de emissão até a data de seu efetivo pagamento.

l. 1ª emissão de debêntures - Conversíveis em ações ordinárias – Investidas

Em 23 de setembro de 2011, a Companhia aprovou a 1ª emissão privada de debêntures conversíveis em ações ordinárias, em série única da investida ZMF 23 Incorporações S.A., no montante de R\$ 8.850.000. Foram emitidas 8.850.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1,00 cada uma. As debêntures serão integralizadas em tranches pelo debenturista até a data máxima de 30 de junho de 2013, em moeda corrente nacional.

As debêntures têm prazo de vigência de 36 meses, vencendo em 31 de outubro de 2014. Cada debênture fará jus à remuneração a título de participação nos lucros da Emissora.

Sempre que houver pagamento pela Emissora de dividendos ou qualquer outra vantagem pecuniária que venha a ser atribuída pela Emissora às acionistas, haverá pagamento de remuneração das debêntures em concorrência com o pagamento dos dividendos das acionistas. “Lucros da Emissora” significam os lucros da Emissora associados aos resultados da SPE e obtidos com base nas receitas da Emissora decorrentes da distribuição, a qualquer título, de resultados da SPE, após dedução do valor equivalente a 1% sobre o Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento previsto no plano de negócios, bem como de todos os custos, prejuízos, despesas e tributos incorridos pela Emissora, excluídas as reservas da Emissora de qualquer natureza.

A remuneração das debêntures será equivalente a 50% dos lucros da Emissora (“Proporção Inicial”), desde que, após a integralização da primeira tranche das debêntures subscritas pelo debenturista, todos os novos aportes na Emissora pelo debenturista e pelas acionistas, neste caso das acionistas apenas considerados os aportes relativos às necessidades de capital da Emissora, tenham sido feitos (financeiramente) na proporção de 66,66% para o debenturista e 33,33% para os acionistas.

m. 1ª emissão de debêntures - Não conversíveis em ações – Investidas

Em 30 de junho de 2011, a Companhia aprovou a 1ª emissão privada de debêntures conversíveis em ações ordinárias, em série única da investida STXROCK 10 Desenvolvimento Imobiliário S.A., no montante de R\$ 8.580.000. Foram emitidas 8.580.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1,00 cada uma. As debêntures serão integralizadas em tranches pelo debenturista até a data máxima de 30 de dezembro de 2012, em moeda corrente nacional.

As debêntures têm prazo de vigência de 36 meses, vencendo em 31 de julho de 2014. Cada debênture fará jus à remuneração a título de participação nos lucros da Emissora.

Sempre que houver pagamento pela Emissora de dividendos ou qualquer outra vantagem pecuniária que venha a ser atribuída pela Emissora às acionistas, haverá pagamento de remuneração das debêntures em concorrência com o pagamento dos dividendos das acionistas. “Lucros da Emissora” significam os lucros da Emissora associados aos resultados da SPE e obtidos com base nas receitas da Emissora decorrentes da distribuição, a qualquer título, de resultados da SPE, após dedução do valor equivalente a 1% sobre o Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento previsto no plano de negócios, bem como de todos os custos, prejuízos, despesas e tributos incorridos pela Emissora, excluídas as reservas da Emissora de qualquer natureza.

A remuneração das debêntures será equivalente a 50% dos lucros da Emissora (“Proporção Inicial”), desde que, após a integralização da primeira tranche das debêntures subscritas pelo debenturista, todos os novos aportes na Emissora pelo debenturista e pelas acionistas, neste caso das acionistas apenas considerados os aportes relativos às necessidades de capital da Emissora, tenham sido feitos (financeiramente) na

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

proporção de 66,66% para o debenturista e 33,33% para acionistas.

n. Previsão de amortização das debêntures

De acordo com o fluxo previsto de amortização das debêntures, em 31 de dezembro de 2013, o saldo consolidado estaria assim distribuído:

Exercício de Amortização	Percentual de Amortização	2013
1ª Emissão		
2014	5,00%	13.497
2015	24,00%	61.851
2016	24,00%	61.851
2017	24,00%	61.851
2018	24,00%	61.851
Total 1ª Emissão	100,00%	260.901
3ª Emissão		
2014	36,00%	59.382
2015	32,00%	52.500
2016	32,00%	52.500
Total 3ª Emissão	100,00%	164.382
4ª Emissão		
2014	2,00%	3.435
2015	48,00%	102.431
2016	50,00%	105.866
Total 4ª Emissão	100,00%	211.732
5ª Emissão		
2014	20,00%	97.764
2015	43,00%	211.874
2016	37,00%	185.783
Total 5ª Emissão	100,00%	495.421
6ª Emissão		
2016	100,00%	135.848
Total 6ª Emissão	100,00%	135.848
7ª Emissão		
2014	14,00%	22.423
2018	86,00%	137.416
Total 7ª Emissão	100,00%	159.839
8ª Emissão		
2016	100,00%	3.979
Total 8ª Emissão	100,00%	3.979
Total Geral		1.432.102
Debêntures em investidas		28.294
Total Geral		1.460.396
Curto prazo		196.502
Longo prazo		1.263.894
Total debêntures		1.460.396

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

o. Custos de transação das debêntures

	Controladora					
	1ª emissão	3ª emissão	4ª emissão	5ª emissão	6ª emissão	7ª emissão
Na data da Emissão	250.000	300.000	280.000	600.000	97.000	140.000
(-) Custos de transação	(3.895)	(2.677)	(3.217)	(7.624)	(367)	(3.530)
Ingresso líquido de recursos na Companhia na data da operação	246.105	297.323	276.783	592.376	96.633	136.470
Taxa nominal da operação	CDI+1,80%	TR+10,45%	CDI+2,40%	TR+8,16%	14,60%	IPCA+6,56%
Taxa efetiva da operação	CDI+2,22%	TR+10,70%	CDI+2,78%	TR+8,40%	14,67%	IPCA+6,96%
Valores apropriados	Apropriação dos custos de transação ao resultado:					
2009	-	(65)	-	-	-	-
2010	-	(567)	(1)	(642)	-	-
2011	(263)	(566)	(516)	(1.524)	(50)	-
2012	(517)	(564)	(740)	(1.559)	(65)	(424)
2013	(520)	(559)	(257)	(1.559)	(67)	(522)
Subtotal	(1.300)	(2.321)	(1.514)	(5.284)	(182)	(946)
Valores a apropriar	Apropriação dos custos de transação ao resultado:					
2014	(519)	(118)	(498)	(778)	(67)	(522)
2015	(519)	(119)	(498)	(781)	(67)	(522)
2016	(519)	(119)	(708)	(781)	(51)	(523)
2017	(519)	-	-	-	-	(522)
2018	(519)	-	-	-	-	(496)
Subtotal	(2.595)	(356)	(1.703)	(2.340)	(185)	(2.584)
Total	(3.895)	(2.677)	(3.217)	(7.624)	(367)	(3.530)

p. Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de debêntures são capitalizadas ao custo de cada empreendimento e terreno, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado de reconhecimento das receitas.

15 Obrigações por aquisição de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Numerários	250	2.927	233.182	229.406
Vinculados a VGV	12.212	-	492.060	620.358
(-) Ajuste a Valor Presente	(252)	-	(1.866)	(3.214)
Total	12.210	2.927	723.376	846.550
Circulante	12.210	-	506.449	697.037
Não circulante	-	2.927	216.927	149.513
Total	12.210	2.927	723.376	846.550

Os saldos de obrigações por aquisições de imóveis perfazem o montante de R\$ 492.060, em 31 de dezembro de 2013, (R\$ 620.358 em 31 de dezembro de 2012), referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, ocorrendo a liquidação com o mutuante concomitantemente com a liquidação financeira por parte do cliente, mediante a transferência dos recursos financeiros, conforme previsto no contrato.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
2013	-	-	-	-
2014	-	2.927	-	82.199
2015	-	-	30.433	36.065
2016 em diante	-	-	186.494	31.249
Total	-	2.927	216.927	149.513

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

16 Obrigações tributárias

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

a. Despesas com imposto de renda e contribuição social

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

	2013		2012 (Reapresentado)	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Receita de Vendas Imobiliária	5.279.153	5.279.153	4.214.348	4.214.348
(-) Receita de vendas Imobiliária lucro real	1.009.432	1.009.432	311.806	311.806
(-) Receita de vendas Imobiliária pelo RET	1.319.809	1.319.809	1.512.866	1.512.866
Receita de vendas Imobiliária pelo lucro presumido	2.949.912	2.949.912	2.389.676	2.389.676
Outras receitas - incorporação imobiliária	125.707	125.707	173.203	173.203
(-) Outras receitas - incorporação imobiliária lucro real	33.058	33.058	31.325	31.325
(-) Outras receitas - incorporação imobiliária RET	20.768	20.768	49.410	49.410
Outras receitas - incorporação imobiliária lucro presumido	71.881	71.881	92.468	92.468
Lucro Presumido Incorporação Imobiliário - IRPJ 8% - CSLL 12%	241.743	362.615	198.572	297.857
Receitas Aluguéis/Serviços lucro real	13.358	13.358	32.361	32.361
Receitas Aluguéis/Serviços lucro presumido	82.461	82.461	93.737	93.737
Lucro Presumido Serviços/Aluguéis - IRPJ - CSLL 32%	26.388	26.388	29.996	29.996
Lucro Presumido (Incorp+Serv)	268.131	389.003	228.568	327.853
(+) Receitas Financeiras	29.231	29.231	264.451	264.451
(-) Receitas Financeiras - Lucro Real	187.927	187.927	(379.553)	(379.553)
(+) Outras receitas	56.676	56.676	(47.546)	(47.546)
(-) Outras Receitas - Lucro Real	25.547	25.547	143.519	143.519
Base Lucro Presumido	354.038	474.910	445.473	544.758
Despesa consolidada Lucro Presumido - IRPJ / CSLL	(88.509)	(42.742)	(111.368)	(49.028)
Despesas consolidadas - Lucro Real	28.696	10.141	3.245	9.629
Despesa consolidada - RET	(16.891)	(8.848)	(29.527)	(15.310)
Empresas Tributadas pelo Lucro Presumido + Real	(76.704)	(41.449)	(137.650)	(54.709)
(+) Outros	(6.748)	(755)	(17.530)	(3.224)
Despesa no Resultado	(83.452)	(42.205)	(155.180)	(57.932)
	2013		2012 (reapresentado)	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Composição da despesa por imposto				
Corrente	(105.882)	(50.414)	(89.872)	(51.587)
Diferida	22.430	8.209	(65.307)	(6.346)
Impostos	2013	2012 (Reapresentado)		
Corrente	(156.296)	(141.459)		
Diferida	30.639	(71.653)		
Total das desp de impostos de renda e contribuição social - consolidado	(125.657)	(213.112)		

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Algumas investidas do Grupo apuram seu imposto de renda e sua contribuição social pelo regime de tributação do Lucro Real. Durante os exercícios findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a apuração pelo Lucro Real não gerou despesas de imposto de renda e contribuição social na Companhia.

b. Ativos e passivos fiscais diferidos***Ativos diferidos***

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

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

Tributo	Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)
IRPJ e CSLL	12.320	-
PIS e COFINS	5.521	195
Total	17.841	195
Parcela Circulante	17.841	-
Parcela Não Circulante	-	195
Total	17.841	195

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
IR diferido passivo	-	29.600	186.771	249.133
CS diferida passiva	-	23.486	90.999	89.688
Total	-	53.086	277.770	338.821

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

Em 31 de dezembro de 2013, o saldo de prejuízos fiscais acumulados da Companhia era de R\$ 1.085.933 (R\$ 673.713 em 31 de dezembro de 2012).

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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

Tributo	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
IRPJ e CSLL	-	53.086	277.770	338.821
PIS e COFINS	1.646	15.508	254.665	184.845
Total	1.646	68.594	532.435	523.666
Parcela Circulante	1.646	25.779	380.965	372.768
Parcela Não Circulante	-	42.815	151.470	150.898
Total	1.646	68.594	532.435	523.666

17 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento e adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Vendas contratadas a apropriar	50.201	71.316	3.838.957	6.250.600
Compromisso de construção	(38.379)	(51.293)	(2.733.932)	(4.558.252)
Total	11.822	20.023	1.105.025	1.692.348

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
2013	-	1.601	-	887.779
2014	1.362	8.374	802.684	676.881
2015	10.460	10.048	257.304	127.688
2016	-	-	45.037	-
Total	11.822	20.023	1.105.025	1.692.348

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.10. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

O montante recebido de vendas consolidado de R\$ 762.795 (R\$ 827.879 em 31 de dezembro de 2012), excedente à receita de venda contabilizada, está classificado na rubrica “Adiantamento de clientes”, no passivo circulante e não circulante.

18 Provisões

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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:

Natureza – Perda Provável	Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)
Trabalhistas	71.794	21.857
Tributárias	138	17.840
Cíveis	111.136	100.133
Total	183.068	139.830
Parcela não circulante	183.068	139.830
Total	183.068	139.830

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

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 2012 (Reapresentado)	21.857	17.840	100.133	139.830
Adições	49.937		11.003	60.940
Reversões	-	(17.702)	-	(17.702)
Saldo em 2013	71.794	138	111.136	183.068

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

Natureza – Perda Possível	Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)
Trabalhistas	98.226	32.481
Cíveis	154.067	95.762
Tributárias	13.733	24.419
Total	266.026	152.662

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	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Circulante	282	36	140.120	93.504
Não circulante	-	277	88	-
Total provisão	282	313	140.208	93.504

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

19 Patrimônio líquido**a. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, o capital da Companhia era representado por 1.339.547.923 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas no valor total de R\$ 4.960.080.

Em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, após os custos de R\$ 52.237 incorridos na colocação de ações durante os exercícios de 2009 e 2010, o capital social da Companhia é de R\$ 4.907.843.

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação(ões) do Conselho de Administração, em emissão(ões) que somem, excluídos os aumentos deliberados em Assembleia Geral, até o limite de 1.080.000.000 (um bilhão e oitenta milhões) de ações ordinárias. O referido limite considera todos os aumentos de capital realizados dentro do capital autorizado da Companhia, desde a constituição da Companhia, incluindo todos os aumentos de capital deliberados pelo Conselho de Administração. A(s) deliberação(ões) do Conselho de Administração que aprovar(em) tais emissões de ações fixará(ão) as condições da emissão, estabelecendo se o aumento se dará por subscrição pública ou particular, o preço, a forma e as condições de integralização. Até 31 de dezembro de 2013, 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.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2013, não houve movimentação na quantidade de ações da Companhia em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

	Quantidade de ações	Valor
Ações ordinárias	1.339.547.923	4.960.080
(-) Custo na colocação de ações	-	(52.237)
Saldo	1.339.547.923	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:

	2013	2012 (Reapresentado)
Prejuízo por ação básico		
Prejuízo líquido do exercício disponível para as ações ordinárias	(270.987)	(2.155.330)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	1.323.263	1.230.768
Prejuízo líquido por ação (em R\$) – básico	(0,20479)	(1,75121)
Prejuízo por ação diluído		
Prejuízo líquido do exercício disponível para as ações ordinárias	(270.987)	(2.155.330)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	1.323.263	1.230.768
Potencial incremento nas ações ordinárias em virtude do plano de opção de ações	94.107	12.291
Potencial incremento nas ações ordinárias em virtude do aumento de capital – Bônus de subscrição e debêntures	198.906	198.906
Prejuízo líquido por ação (em R\$) – diluído	(0,16766)	(1,49472)

c. Programa de recompra de ações e ações em tesouraria

O Conselho de Administração, em reunião realizada em 24 de novembro de 2011, aprovou para um período de um ano o programa de recompra de ações da Companhia. Esse programa teve como objetivo principal a maximização do valor das ações por meio de uma administração eficiente da estrutura de

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

capital.

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	5.900.000	33.989	5,76
Saldo em 2011	5.900.000	33.989	5,76
2º Programa de recompra			
Exercício de opções	10.383.700	71.751	6,91
Saldo em 2012 (Reapresentado)	16.283.700	105.740	6,49
Saldo em 2013	16.283.700	105.740	6,49

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

d. Ajustes de avaliação patrimonial – Outros resultados abrangentes

A Companhia possuía registrado na rubrica “Ajustes de avaliação patrimonial” o montante de R\$ 58.107 referentes aos ajustes de conversão das Demonstrações Financeiras, com a aplicação das normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), efetuados no exercício de 2010, que não teriam impactos no resultado do referido exercício. O saldo está composto da seguinte forma: R\$ 12.806, representado pela variação cambial da controlada TGLT; e 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 Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis.

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

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas “Caixa e equivalentes de caixa” e “Captações de empréstimos” e para financiar os empreendimentos em construção, captação de debêntures e de capital de giro, todas em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos de curto prazo. Em relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2013, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Valor justo dos instrumentos financeiros - Capitalização Vinci Partners

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possuía o seguinte valor justo referente à Capitalização da Vinci:

	2013	2012 (Reapresentado)
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	0,45
Valor justo da 8ª emissão	3.979	89.508

Essas debêntures possuem opção de conversões em ações e são comercializadas em mercado ativo, desta forma a companhia calculou o valor justo por meio do valor da cotação na data base das demonstrações financeiras.

Operação com instrumento financeiro derivativo - Swap de fluxo de caixa

A controlada Agre Empreendimentos Imobiliários S.A. contratou uma operação de *swap* “tradicional” com o mesmo valor de referência da captação vinculada, contabilizada pelo seu valor justo com seus efeitos no resultado. O valor justo “Nível 2” foi obtido através da utilização de curvas de juros disponíveis no mercado, divulgadas pela BM&F BOVESPA.

Descrição	Valor Notional	Ponta ativa (Agre)	Ponta passiva (HSBC)	Valor justo posição (Agre)	Valor justo posição (HSBC)
				2013	2013
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	26.667	117% CDI + TJLP	100% CDI + 2,03% a.a	27.103	27.100

A operação teve início em 25 de junho de 2010, e foi quitada antecipadamente em 22 de outubro de 2013. A Companhia obteve um resultado positivo de R\$ 3 nesta operação. O Grupo não possui mais nenhum instrumento financeiro derivativo em aberto em 31 de dezembro de 2013.

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 31 de dezembro de 2013 foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR e do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2013, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50%.

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Operação	Risco	Cenário Provável		
		Cenário I	Cenário II	Cenário III
Financiamentos				
Taxa sujeita à variação	CDI	194.782	236.869	279.029
Taxa sujeita à variação	TR	300.091	301.571	303.052
Saldo dos empréstimos		494.873	538.440	582.081
Debêntures				
Taxa/índice sujeitos às variações	CDI	89.757	109.124	128.491
Saldo das debêntures	TR	56.495	56.781	57.066
Saldo das Debêntures		146.252	165.905	185.557

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 Debêntures, menos caixa e equivalentes de caixa.

	2013	2012 (Reapresentado)
Empréstimos e financiamentos - Ex SFH (nota 12)	145.171	1.194.758
Debêntures (nota 14)	1.460.396	1.742.840
(-) Caixa e equivalente de caixa e títulos e valores mobiliários	(1.353.348)	(1.762.947)
(=) Dívida líquida - Ex SFH	252.219	1.174.651
Total do Patrimônio	5.330.053	5.508.785
Quociente de alavancagem	4,73%	21,32%

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. Atualmente, não necessitamos de financiamentos adicionais para as necessidades de caixa em nossas operações, no mínimo, para os próximos 12 meses, assim sendo, temos focado em novas captações com prazos e custos mais atrativos e em rolagens antecipadas de operações a vencer para adequar o fluxo de caixa das atividades financeiras da Companhia no curto prazo. O relacionamento de longa data, seu tamanho e sua participação no segmento de incorporação imobiliária no País tem resultado em grande êxito nessa atividade. Por último, a perspectiva de geração de caixa operacional a partir do ano de 2014 tem reforçado esses esforços.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2013, 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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.

Valor de mercado de instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

b. Análise de sensibilidade

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2013, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2013 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 31 de dezembro de 2013, 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	201.064	9,77%	7,33%	4,89%
Receita projetada		19.438	14.580	9.721
Certificado de depósito bancário	735.096	8,71%	6,53%	4,36%
Receita projetada		71.067	53.307	35.542
Operações compromissadas e de liquidez imediata	268.161	8,71%	6,53%	4,36%
Receita projetada		25.925	19.446	12.965

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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, CCB e CRIs, primordialmente detidas pelos maiores bancos do País, com participação irrelevante de canais de distribuição em mercados de capitais. Temos focado em novas captações com prazos e custos mais atrativos e em rolagens antecipadas de operações a vencer para adequar o fluxo de caixa das atividades financeiras da Companhia no curto prazo. O relacionamento de longa data, seu tamanho e sua participação no segmento de incorporação imobiliária no País tem resultado em grande êxito nessa atividade. Por último, a perspectiva de geração de caixa operacional, a partir do ano de 2014, tem reforçado esses esforços.

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

e. Atuação em mercado com liquidez

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

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

f. Riscos operacionais

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

22 Cobertura de seguros

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

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2013, 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.	8.950.467
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	513.382
Equipamentos	Danos materiais causados em máquinas e equipamentos, por qualquer natureza.	14.153
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel.	34.243
Aeronáutico	Casco, sequestro, LUC/AV53.	9.165
D&O	Responsabilidade dos Administradores	50.000
		9.571.410

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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.

O Comitê de Remuneração deliberou sobre a criação de um primeiro programa (“Primeiro Programa”), com volume total de 24.760.000 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\$ 3,15 (três reais e quinze centavos) por ação (preço por ação após os desdobramentos ocorridos em 9 de setembro de 2009 e em 7 de novembro de 2010 na proporção de 1:2), corrigidos pelo IGP-M entre a data de outorga e a data do efetivo exercício das opções. As opções poderão ser exercidas em 4 (quatro) lotes iguais, iniciando-se o prazo para exercício do primeiro lote em 2 de maio de 2008 e o do último lote até o final do ano de 2010. Até 31 de dezembro de 2010, este programa foi totalmente exercido.

Adicionalmente, o Comitê de Remuneração deliberou sobre a criação de um segundo programa (“Segundo Programa”), com volume total de 2.400.000 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\$ 5,58 (cinco reais e cinquenta e oito centavos) por ação (preço por ação após os desdobramentos ocorridos em 9 de setembro de 2009 e em 7 de novembro de 2010 na proporção de 1:2), corrigidos pelo IGP-M entre a data de outorga e a data do efetivo exercício das opções. As opções poderão ser exercidas em 4 (quatro) lotes iguais, iniciando-se o prazo para exercício do primeiro lote em fevereiro de 2009 e o do último lote em fevereiro de 2012.

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

A seguir, o resumo das movimentações das opções de compras de ações da Companhia, após os desdobramentos das ações em 9 de setembro de 2009 e em 7 de novembro de 2010 (proporção de 1:2, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1):

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Descrição	Quantidade de opções (A)		
	1ºplano	2ºplano	3ºplano
Saldo de opções de compra de ações ordinárias não exercidas no final do exercício – 31 de dezembro de 2011	-	601.594	32.625.286
Exercidas	-	(588.261)	(8.908.891)
Canceladas	-	(13.333)	(11.425.557)
Saldo de opções de compra de ações ordinárias não exercidas no final do período – 31 de dezembro de 2012	-	-	12.290.838
Aquisição	-	-	-
Exercidas	-	-	-
Canceladas	-	-	(11.915.838)
Saldo de opções de compra de ações ordinárias não exercidas no final do período – 31 de dezembro de 2013	-	-	375.000

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

A diluição dos atuais acionistas em caso de exercício integral das opções outorgadas seria de 2,80%, conforme cálculo a seguir:

	2013	2012 (Reapresentado)	
Nº de opções de ações em aberto	375.000	12.290.838	(a)
Total de ações da companhia	1.339.547.923	1.339.547.923	(b)
Total	1.339.922.923	1.351.838.761	(c)=(a)+(b)
Percentual de diluição	2,80%	0,92%	(c)/(b)-1

Até a liquidação do plano em 2014, o valor total da despesa 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.

Em função da revogação de opções por conta da perda do direito ao instrumento patrimonial pelo não atendimento às condições de concessão, houve reconhecimento no resultado, como reversão de despesa de R\$ 49.427 no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 25.655 de despesa no exercício findo em 31 de dezembro de 2012).

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
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

- (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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação, e sem direito a qualquer indenização.

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

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

O resumo das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano em 31 de dezembro de 2013 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 em caso de exercício integral das opções outorgadas seria de 6,9973%, conforme cálculo a seguir:

	2013	
Nº. de Opções de Ações em aberto	93.731.953	(a)
Total de Ações da Companhia	1.339.547.923	(b)
Total	1.433.279.876	(c)=(a)+(b)
Percentual de diluição	6,9973%	(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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

A seguir, o saldo a ser reconhecido nas demonstrações financeiras da Companhia nos próximos anos:

Ano	Despesas com Stock options plano (A)	Despesas com Plano de incentivo de longo prazo (B)
2014	390	11.171
2015	-	11.066
2016	-	8.042
2017	-	5.568
2018	-	2.540

24 Informações por segmento

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia revisou a forma de avaliação de negócio e definiu que as unidades de negócio anteriormente segregadas não significam segmentos diferentes e sim subdivisões do segmento de incorporação imobiliária.

25 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia em 31 de dezembro 2013 e 31 de dezembro de 2012.

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Vendas imobiliárias	43.318	72.830	5.404.860	4.412.722
Outras receitas operacionais	-	-	95.819	105.843
(-) Deduções da receita	12.713	(9.143)	(183.750)	(152.279)
Receita Operacional líquida	56.031	63.687	5.316.929	4.366.286

26 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012.

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Custos das unidades vendidas	(81.065)	(19.704)	(3.822.546)	(4.701.391)
Encargos capitalizados	(6.193)	(2.562)	(373.376)	(487.844)
Amortização de mais valia do estoque	-	(52.920)	(22.574)	(52.920)
Custo das unidades vendidas	(87.258)	(75.186)	(4.218.496)	(5.242.155)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

27 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	44.562	44.456	74.106	82.934
Valor justo de debêntures	85.530	-	85.530	-
Variação monetária, juros e multas	12.372	5.643	123.794	141.510
Outras receitas financeiras	44.770	17.892	16.081	50.732
	187.233	67.991	299.511	275.176
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(413.584)	(295.695)	(869.346)	(767.843)
Valor justo de debêntures	-	(89.508)	-	(89.508)
Despesas bancárias	(1.032)	(2.917)	(10.350)	(11.490)
Outras despesas financeiras	(12.861)	(23.974)	(28.098)	(23.138)
Total de despesas financeiras	(427.477)	(412.904)	(907.794)	(891.979)
Juros capitalizados (Nota 6)	5.746	3.060	338.673	501.701
	(421.731)	(409.034)	(569.121)	(390.278)
Total do resultado financeiro	(234.498)	(341.043)	(269.610)	(115.102)

28 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Salários e encargos	(6.126)	(3.364)	(254.052)	(206.214)
Honorários da administração	(4.843)	(3.041)	(8.254)	(20.925)
Stock options	49.427	25.655	49.427	25.655
Participação nos resultados	(54.144)	-	(60.259)	-
Salários e encargos	(15.686)	19.250	(273.138)	(201.484)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(1.722)	(3.871)	(11.172)	(17.459)
Manutenção de informática	(2.845)	(1.029)	(17.351)	(16.986)
Consultoria	(13.022)	(17.177)	(41.259)	(64.874)
Outros serviços	(223)	(3.452)	(16.340)	(25.697)
Prestação de Serviços	(17.812)	(25.529)	(86.122)	(125.016)
Viagens	(368)	(3.349)	(10.346)	(16.289)
Telecomunicações e internet	(788)	(472)	(12.276)	(14.530)
Aluguel e reforma de imóveis	(2.063)	(4.394)	(26.025)	(43.148)
Outras despesas	(1.275)	(3.964)	(23.607)	(45.364)
Outras despesas administrativas	(4.494)	(12.179)	(72.254)	(119.331)
Total	(37.992)	(18.458)	(431.514)	(445.831)

29 Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)	2013	2012 (Reapresentado)
Propaganda e publicidade	(2.645)	(3.137)	(95.299)	(127.702)
Comissões e premiações sobre vendas	(717)	(82)	(59.740)	(50.113)
Estande de vendas	(2.357)	(2.059)	(71.700)	(71.001)
Outras despesas comerciais	-	(1.423)	-	(23.147)
Total	(5.719)	(6.701)	(226.739)	(271.963)

30 Auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável (KPMG Auditores Independentes) pela auditoria das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013. Os serviços contratados referem-se a revisão e auditoria tributária e fiscal cujos honorários perfazem R\$ 112.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2013

31 Outras informações

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**FORMULÁRIO CONSOLIDADO****Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas ã Art. 11 ã Instrução CVM nº 358/2002**

Em 12/2013, foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, de acordo com o artigo 11 da Instrução CVM nº 358/2002, sendo que o Conselho de Administração possuía na data a seguinte posição de 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	
Ação*	Ordinária			151.192.040	11,29%	11,29%	
PDGRD81*	Debênture			16.989.412	8,50%	8,50%	
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
Ações	Ordinária	UBS	Venda	4	(27.661)	1,64	(45.364,04)
Ações	Ordinária	UBS	Venda	11	(26.360)	1,72	(45.339,20)
Ações	Ordinária	UBS	Venda	17	(62.767)	1,85	(116.118,95)
Ações	Ordinária	UBS	Venda	18	(300.807)	1,86	(559.501,02)
Ações	Ordinária	UBS	Compra	18	(563.317)	1,88	(1.059.035,96)
Ações	Ordinária	UBS	Venda	19	(3.065.213)	1,82	(5.578.687,66)
Ações	Ordinária	UBS	Venda	20	536.161	1,83	981.174,63
Ações	Ordinária	UBS	Compra	20	642.995	1,82	1.170.250,90
Ações	Ordinária	UBS	Compra	23	836.483	1,80	1.505.669,40
Ações	Ordinária	UBS	Compra	26	2.280.995	1,81	4.128.600,95
Ações	Ordinária	UBS	Compra	27	(27.661)	1,64	(45.364,04)
Ações	Ordinária	UBS	Compra	30	(26.360)	1,72	(45.339,20)
Ações	Ordinárias	UBS	TOTAL	-	250.509	-	381.649,05
PDGRD81	Debênture	UBS	Compra	17	35.170	0,18	6.330,60
PDGRD81	Debênture	UBS	Venda	18	(9.436)	0,18	(1.698,48)
PDGRD81	Debênture	UBS	TOTAL		25.734		4.632,12
Saldo Final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos (2)			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/ Classe	Total	
Ação*	Ordinária			151.442.549	11,31%	11,31%	
PDGRD81*	Debênture			17.015.146	8,51%	8,51%	

* Valores incluem participação Direta e Indireta na PDG.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**FORMULÁRIO CONSOLIDADO****Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas ã Art. 11 ã Instrução CVM nº 358/2002**

Em 12/2013, foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, de acordo com o artigo 11 da Instrução CVM nº 358/2002, sendo que a Diretoria possuía a seguinte posição de 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 (2)			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/ Classe	Total	
Ação	Ordinária			45.000	0,00%	0,00%	
PDGRD81	Debênture			0	0,00%	0,00%	
Movimentações no Mês ã 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	Volume (R\$)
Ações	Ordinária	Citi Corretora	Compra	17	12.000	1,84	22.080,00
Ações	Ordinárias	Itaú	Compra	12	500	1,85	925,00
Ações	Ordinária	UBS	Compra	03	1.000	1,67	1.670,00
Ações	Ordinária	UBS	Compra	13	500.000	1,78	890.000,00
Ações	Ordinária	UBS	Compra	16	300.000	1,81	543.000,00
Ações	Ordinária	UBS	Compra	17	300.000	1,84	552.990,00
Ações	Ordinária	UBS	Compra	18	300.000	1,86	558.000,00
Ações	Ordinária	UBS	Compra	19	400.000	1,86	743.000,00
Ações	Ordinária	UBS	Compra	20	200.000	1,84	368.500,00
Ações	Ordinária	UBS	Compra	23	300.000	1,80	540.000,00
Ações	Ordinária	UBS	Compra	26	300.000	1,82	546.999,90
Ações	Ordinária	UBS	Compra	27	300.000	1,81	543.999,90
Ações	Ordinária	UBS	Compra	30	300.000	1,85	554.384,10
Ações	Ordinárias	-	Compra Total	-	3.213.500	-	5.843.468,90
Saldo final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos (2)			Quantidade		Mesma Espécie/ Classe	Total
Ação*	Ordinária			3.258.500		0,24%	0,24%
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 ã Art. 11 ã Instrução CVM nº 358/2002**

Em 12/2013, foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, de acordo com o artigo 11 da Instrução CVM nº 358/2002, sendo que o Conselho Fiscal possuía a seguinte posição de 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 (2)			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/ Classe	Total	
Ação*	Ordinária			244.181	0,01%	0,01%	
PDGRD81*	Debênture			70.638	0,04%	0,04%	
Movimentações no Mês ã 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	Volume (R\$)
Ações	Ordinária	UBS	Venda	4	(7)	1,64	(11,48)
Ações	Ordinária	UBS	Venda	11	(7)	1,72	(12,04)
Ações	Ordinária	UBS	Compra	17	12	1,85	22,20
Ações	Ordinária	UBS	Venda	18	(111)	1,86	(206,46)
Ações	Ordinária	UBS	Venda	19	(140)	1,88	(263,20)
Ações	Ordinária	UBS	Venda	20	(759)	1,82	(1.381,38)
Ações	Ordinária	UBS	Compra	23	133	1,83	243,39
Ações	Ordinária	UBS	Compra	26	159	1,82	289,38
Ações	Ordinária	UBS	Compra	27	180	1,80	324,00
Ações	Ordinária	UBS	Compra	30	110.963	1,81	200.843,03
Ações	Ordinária	UBS	TOTAL		110.423	-	199.847,44
PDGRD81	Debênture	UBS	Compra	17	36	0,18	6,48
PDGRD81	Debênture	UBS	Venda	18	(39)	0,18	(7,02)
PDGRD81	Debênture	UBS	TOTAL		(3)		(0,54)
Saldo Final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos (2)			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/ Classe	Total	
Ação*	Ordinária			354.604	0,03%	0,03%	
PDGRD81*	Debênture			70.635	0,04%		

Acionista	% Part.	Nº Ações
Orbis Investment Management Limited	15,55%	208.314.521
Vinci Equities Gestora de Recursos Ltda	10,40%	139.312.935
Vinci Capital Partners II F Fundo de Investimentos em Participações	9,02%	120.866.533
Platinum Investment Management Limited	5,49%	71.387.800
Skopos Investimentos Ltda	5,09%	68.146.400
Dimensional Fund Advisors LP	5,03%	67.354.879
Ações em Tesouraria	1,22%	16.283.700
Diretoria	0,24%	3.258.500
Outros	47,96%	644.622.655
Total de ações emitidas	100,00%	1.339.547.923

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

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

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na Nota Explicativa 2.19.e, em decorrência das mudanças nas políticas contábeis adotadas pela Companhia em 2013, os valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 - Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes

Os valores consolidados relativos ao balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2012, apresentados para fins de comparação, ora reapresentados em decorrência dos assuntos descritos na Nota Explicativa 2.19.e, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 11 de fevereiro de 2014, sem qualquer modificação.

Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2014

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Marcelo Luiz Ferreira
Contador CRC RJ-087095/O-7

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Os membros do Conselho Fiscal aprovaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, o seguinte parecer a ser submetido à apreciação da Assembleia Geral Ordinária da Companhia: "O Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 11 de fevereiro de 2014, analisou (i) o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração das mutações do patrimônio líquido, demonstração do fluxo de caixa, demonstração do valor adicionado e as notas explicativas e (ii) a proposta de destinação dos resultados da Companhia. Com base nos exames efetuados, 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 a proposta de destinação dos resultados apresentada é condizente com as normas legais aplicáveis e, desta forma, recomendam pelo encaminhamento dos documentos acima mencionados para deliberação da Assembleia Geral de Acionistas".

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, parte, CEP 20091-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013.

Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2014.

CARLOS AUGUSTO LEONE PIANI
Diretor Presidente

MARCO RACY KHEIRALLA
Diretor Vice-Presidente Financeiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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 exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013.

Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2014.

CARLOS AUGUSTO LEONE PIANI
Diretor Presidente

MARCO RACY KHEIRALLAH
Diretor Vice-Presidente Financeiro