

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014	7
DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014	16
DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	71
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	75
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	77
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	79

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.323.264
Preferenciais	0
Total	1.323.264
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	8.871.470	8.979.262
1.01	Ativo Circulante	659.251	844.278
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	335.373	512.356
1.01.01.01	Caixa e Bancos	32.390	10.537
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	302.983	501.819
1.01.02	Aplicações Financeiras	43.750	43.891
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	43.750	43.891
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	43.750	43.891
1.01.03	Contas a Receber	105.566	113.289
1.01.03.01	Clientes	105.566	113.289
1.01.04	Estoques	16.947	20.828
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	16.947	20.828
1.01.06	Tributos a Recuperar	51.679	49.625
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	51.679	49.625
1.01.07	Despesas Antecipadas	748	781
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	748	781
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	105.188	103.508
1.01.08.03	Outros	105.188	103.508
1.01.08.03.02	Contas Correntes c/ Parceiros nos Empreendimentos	94.435	94.310
1.01.08.03.07	Outros Ativos	10.753	9.198
1.02	Ativo Não Circulante	8.212.219	8.134.984
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.973.436	2.037.902
1.02.01.03	Contas a Receber	5.019	5.329
1.02.01.03.01	Clientes	5.019	5.329
1.02.01.04	Estoques	38.696	38.713
1.02.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	38.696	38.713
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.929.721	1.993.860
1.02.01.09.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	116.460	116.365
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumentos de Capital	1.010.808	1.085.445
1.02.01.09.06	Contrato de Mútuo	121.813	122.053
1.02.01.09.07	Direitos Creditórios Adquiridos	584.828	579.189
1.02.01.09.09	Debêntures	27.867	28.562
1.02.01.09.10	Outros Créditos	67.945	62.246
1.02.02	Investimentos	6.211.257	6.068.041
1.02.02.01	Participações Societárias	6.211.257	6.068.041
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	81.726	94.710
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.647.084	5.483.265
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	482.447	490.066
1.02.03	Imobilizado	1.094	1.610
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.094	1.610
1.02.04	Intangível	26.432	27.431
1.02.04.01	Intangíveis	26.432	27.431

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	8.871.470	8.979.262
2.01	Passivo Circulante	1.298.649	1.390.978
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	51.199	51.871
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	51.199	51.871
2.01.02	Fornecedores	4.562	4.619
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.562	4.619
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.533	1.646
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.533	1.646
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	1.533	1.646
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	298.371	237.857
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	48.047	41.355
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	48.047	41.355
2.01.04.02	Debêntures	250.324	196.502
2.01.05	Outras Obrigações	942.984	1.094.703
2.01.05.02	Outros	942.984	1.094.703
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	10.730	12.210
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	5.712	6.561
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	159.207	161.034
2.01.05.02.08	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	4.467	4.467
2.01.05.02.09	Outros Passivos	39.630	34.434
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	723.238	875.997
2.01.06	Provisões	0	282
2.01.06.02	Outras Provisões	0	282
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	282
2.02	Passivo Não Circulante	2.869.249	2.884.655
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.226.641	1.374.987
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	134.267	139.387
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	134.267	139.387
2.02.01.02	Debêntures	1.092.374	1.235.600
2.02.02	Outras Obrigações	1.642.608	1.509.668
2.02.02.02	Outros	1.642.608	1.509.668
2.02.02.02.06	Provisão com Garantia	312	0
2.02.02.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	67.878	67.878
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	108.196	114.291
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.441.638	1.302.983
2.02.02.02.15	Outras Obrigações	24.584	24.516
2.03	Patrimônio Líquido	4.703.572	4.703.629
2.03.01	Capital Social Realizado	4.907.843	4.907.843
2.03.02	Reservas de Capital	735.350	732.556
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	735.350	838.296
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-105.740
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-871.195	-873.948
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-68.426	-62.822

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	10.916	3.592
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.370	-42.982
3.03	Resultado Bruto	1.546	-39.390
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	88.672	75.951
3.04.01	Despesas com Vendas	-634	-1.341
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.515	-23.062
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	8.866	0
3.04.04.01	Ganhos em Controladas	5.339	0
3.04.04.02	Outras	3.527	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-16.584	-28.778
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-61	-592
3.04.05.03	Depreciações/Amortizações	-1.505	-1.053
3.04.05.04	Perdas em controladas	-12.603	-27.131
3.04.05.05	Outras	-2.415	-2
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	104.539	129.132
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	90.218	36.561
3.06	Resultado Financeiro	-87.465	-115.135
3.06.01	Receitas Financeiras	22.816	6.329
3.06.02	Despesas Financeiras	-110.281	-121.464
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.753	-78.574
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	4.762
3.08.02	Diferido	0	4.762
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.753	-73.812
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	2.753	-73.812
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,00208	-0,06
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,0017	-0,0512

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	2.753	-73.812
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-5.604	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	-2.851	-73.812

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-127.723	-172.223
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	17.303	-80.593
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	2.753	-78.574
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.505	1.053
6.01.01.03	Ganhos/Perdas de Capital em Controladas	7.264	27.131
6.01.01.05	Despesas Financ. Juros Passivos e Variação Monetária	106.043	85.270
6.01.01.07	Apropriação despesas com stand	128	525
6.01.01.08	Despesas com Stock Option	2.794	0
6.01.01.09	Amortização do ágio de mais valia	1.726	13.373
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-104.539	-129.132
6.01.01.12	Ajuste a valor presente	-528	74
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	157	-313
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.286	13.444
6.01.02.01	Operações de Cessão Direitos Creditórios	-5.639	-11.020
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a Receber	0	-1.344
6.01.02.03	Contas a Receber	7.646	-3.542
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	-2.054	-1.087
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	2.173	5.245
6.01.02.07	Despesas a Apropriar	34	0
6.01.02.08	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	-6.315	5.526
6.01.02.09	Debêntures Ativas	695	-902
6.01.02.11	Adiantamentos de Clientes	-849	-5.526
6.01.02.12	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-1.479	0
6.01.02.14	Obrigações Fiscais e Impostos a Recolher	-784	-542
6.01.02.15	Fornecedores	-57	3.084
6.01.02.18	Outras Movimentações	-657	23.552
6.01.03	Outros	-137.740	-105.074
6.01.03.02	Juros pagos	-137.740	-105.074
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	22.806	117.248
6.02.01	Aumento (Redução) de Part. em Coligadas e Controladas	-51.853	53.241
6.02.02	Aquisição e Baixa do Imobilizado	-119	-1.303
6.02.03	Intangível	0	993
6.02.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	74.637	64.317
6.02.07	Aplicações Avaliadas a Valor Justo	141	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-72.065	-54.832
6.03.01	Empréstimos e Financiamentos	-72.065	-54.832
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-176.982	-109.807
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	512.356	489.504
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	335.374	379.697

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.794	0	0	0	2.794
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.794	0	0	0	2.794
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.753	-5.604	-2.851
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.753	0	2.753
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-5.604	-5.604
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-5.604	-5.604
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.907.843	735.350	0	-871.195	-68.426	4.703.572

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	792.301	0	-624.737	-58.107	5.017.300
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	792.301	0	-624.737	-58.107	5.017.300
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-73.812	0	-73.812
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-73.812	0	-73.812
5.05.02.06	Prejuízos do exercício	0	0	0	-73.812	0	-73.812
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.907.843	792.301	0	-698.549	-58.107	4.943.488

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
7.01	Receitas	10.560	3.935
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	10.560	3.935
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-20.702	-88.197
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-9.370	-42.982
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.068	-18.084
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-7.264	-27.131
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.142	-84.262
7.04	Retenções	-1.505	-1.053
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.505	-1.053
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.647	-85.315
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	127.355	135.461
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	104.539	129.132
7.06.02	Receitas Financeiras	22.816	6.329
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	115.708	50.146
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	115.708	50.146
7.08.01	Pessoal	2.044	5.275
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.855	4.997
7.08.01.02	Benefícios	64	187
7.08.01.03	F.G.T.S.	125	91
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	176	-3.631
7.08.02.01	Federais	176	-3.631
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	110.735	122.314
7.08.03.01	Juros	106.043	119.588
7.08.03.02	Aluguéis	454	850
7.08.03.03	Outras	4.238	1.876
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.753	-73.812
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.753	-73.812

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	16.588.503	16.798.855
1.01	Ativo Circulante	9.528.496	9.734.097
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	991.446	1.309.457
1.01.01.01	Caixa e Bancos	216.684	149.029
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	774.762	1.160.428
1.01.02	Aplicações Financeiras	43.750	43.891
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	43.750	43.891
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	43.750	43.891
1.01.03	Contas a Receber	5.613.434	5.460.048
1.01.03.01	Clientes	5.613.434	5.460.048
1.01.04	Estoques	2.432.820	2.486.329
1.01.04.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	2.432.820	2.486.329
1.01.06	Tributos a Recuperar	114.985	105.842
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	114.985	105.842
1.01.07	Despesas Antecipadas	24.794	29.328
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	24.794	29.328
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	307.267	299.202
1.01.08.03	Outros	307.267	299.202
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	60.061	54.410
1.01.08.03.07	Outros Créditos	246.902	226.951
1.01.08.03.10	Impostos Diferidos	304	17.841
1.02	Ativo Não Circulante	7.060.007	7.064.758
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.484.130	5.509.380
1.02.01.03	Contas a Receber	2.867.739	2.840.197
1.02.01.03.01	Clientes	2.867.739	2.840.197
1.02.01.04	Estoques	2.314.352	2.370.859
1.02.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.314.352	2.370.859
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	302.039	298.324
1.02.01.09.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	189.714	184.450
1.02.01.09.07	Direitos Creditórios Adquiridos	80.366	76.162
1.02.01.09.08	Impostos a Recuperar	0	6.066
1.02.01.09.09	Debêntures	23.335	24.030
1.02.01.09.10	Outros Créditos	8.624	7.616
1.02.02	Investimentos	928.406	890.227
1.02.02.01	Participações Societárias	434.915	427.653
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	434.915	427.653
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	493.491	462.574
1.02.03	Imobilizado	54.702	67.877
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	54.702	67.877
1.02.04	Intangível	592.769	597.274
1.02.04.01	Intangíveis	592.769	597.274

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	16.588.503	16.798.855
2.01	Passivo Circulante	4.589.130	4.831.428
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	170.584	169.197
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	170.584	169.197
2.01.02	Fornecedores	192.800	177.722
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	192.800	177.722
2.01.03	Obrigações Fiscais	364.728	426.763
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	364.728	426.763
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	32.355	45.798
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	332.373	380.965
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.631.192	1.683.667
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.380.868	1.487.165
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.380.868	1.487.165
2.01.04.02	Debêntures	250.324	196.502
2.01.05	Outras Obrigações	2.144.363	2.233.959
2.01.05.02	Outros	2.144.363	2.233.959
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	453.923	506.449
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	489.866	404.857
2.01.05.02.06	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	35.215	34.008
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	33.128	36.134
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	33.700	19.465
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.098.531	1.233.046
2.01.06	Provisões	85.463	140.120
2.01.06.02	Outras Provisões	85.463	140.120
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	85.463	140.120
2.02	Passivo Não Circulante	6.701.793	6.637.374
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.503.422	3.681.354
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.394.217	2.417.460
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.394.217	2.417.460
2.02.01.02	Debêntures	1.109.205	1.263.894
2.02.02	Outras Obrigações	3.024.927	2.772.952
2.02.02.02	Outros	3.024.927	2.772.952
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	415.986	357.938
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	223.806	216.927
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	155.564	151.470
2.02.02.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	386.117	396.784
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.471.192	1.335.948
2.02.02.02.14	Provisão com Garantia	57.889	88
2.02.02.02.15	Outras Obrigações	314.373	313.797
2.02.04	Provisões	173.444	183.068
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	173.444	183.068
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	173.444	183.068
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.297.580	5.330.053
2.03.01	Capital Social Realizado	4.907.843	4.907.843
2.03.02	Reservas de Capital	735.350	732.556

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	735.350	838.296
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-105.740
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-871.195	-873.948
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-68.426	-62.822
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	594.008	626.424

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.120.359	1.325.184
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-883.932	-1.066.919
3.03	Resultado Bruto	236.427	258.265
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-143.707	-213.827
3.04.01	Despesas com Vendas	-42.226	-44.869
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-91.229	-127.434
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	20.716	0
3.04.04.01	Ganhos em Controladas	5.644	0
3.04.04.02	Outras	15.072	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-40.208	-69.233
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-1.787	-3.342
3.04.05.03	Depreciações/Amortizações	-10.099	-9.468
3.04.05.04	Perdas em controladas	-24.875	-55.928
3.04.05.05	Outras	-3.447	-495
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.240	27.709
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	92.720	44.438
3.06	Resultado Financeiro	-60.337	-84.476
3.06.01	Receitas Financeiras	78.733	40.283
3.06.02	Despesas Financeiras	-139.070	-124.759
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	32.383	-40.038
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-16.536	-21.226
3.08.01	Corrente	-27.332	-37.941
3.08.02	Diferido	10.796	16.715
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	15.847	-61.264
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	15.847	-61.264
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.753	-73.812
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	13.094	12.548
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,00208	-0,06
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,0017	-0,0512

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	15.847	-61.264
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-5.604	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	10.243	-61.264
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.851	-73.812
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	13.094	12.548

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-142.187	158.413
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	186.591	157.179
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	32.383	-40.038
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	10.099	9.468
6.01.01.03	Ganhos/Perdas em Controladas	19.231	55.928
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros passivos e Var. Monetária	129.396	129.024
6.01.01.07	Apropriação de Despesas com stand	6.057	15.139
6.01.01.08	Despesas com Stock Option	2.794	0
6.01.01.09	Amortização do ágio de mais valia	1.726	24.167
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-9.240	-27.709
6.01.01.12	Ajuste a valor presente	-21.012	9.008
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	15.157	-17.808
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-50.057	199.707
6.01.02.01	Operações de Cessão Direitos Creditórios	-4.204	340.098
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a receber	-5.651	-1.542
6.01.02.03	Contas a Receber	-154.918	-216.562
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	2.644	8.253
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	108.289	131.192
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	4.536	56.338
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	-4.059	-47.735
6.01.02.11	Debêntures Ativas	695	-902
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	143.057	-9.726
6.01.02.14	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-45.647	-33.840
6.01.02.16	Obrigações Fiscais/Impostos a Recolher	-18.067	3.604
6.01.02.17	Fornecedores	15.078	-45.588
6.01.02.19	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	-13.443	0
6.01.02.20	Outras Movimentações	-78.367	16.117
6.01.03	Outros	-278.721	-198.473
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social	-29.764	-22.941
6.01.03.02	Juros pagos	-248.957	-175.532
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-52.033	-129.376
6.02.01	Aumento (Redução) de Part. em Coligadas e Controladas	-22.780	-117.312
6.02.02	Aquisições e Baixas do Imobilizado	1.523	-14.096
6.02.03	Intangível	0	-2.621
6.02.05	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	0	4.653
6.02.06	Aplicações Avaliadas a Valor Justo	141	0
6.02.07	Propriedade para Investimentos	-30.917	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-123.791	40.615
6.03.01	Empréstimos e Financiamentos	-123.791	40.615
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-318.011	69.652
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.309.457	1.762.947
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	991.446	1.832.599

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629	626.424	5.330.053
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	732.556	0	-873.948	-62.822	4.703.629	626.424	5.330.053
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.794	0	0	0	2.794	-45.510	-42.716
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.794	0	0	0	2.794	0	2.794
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-45.510	-45.510
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.753	-5.604	-2.851	13.094	10.243
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.753	0	2.753	13.094	15.847
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-5.604	-5.604	0	-5.604
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-5.604	-5.604	0	-5.604
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.907.843	735.350	0	-871.195	-68.426	4.703.572	594.008	5.297.580

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.907.843	792.301	0	-624.737	-58.107	5.017.300	459.580	5.476.880
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.907.843	792.301	0	-624.737	-58.107	5.017.300	459.580	5.476.880
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	18.233	18.233
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	18.233	18.233
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-73.812	0	-73.812	12.548	-61.264
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-73.812	0	-73.812	12.548	-61.264
5.05.02.06	Prejuízos do exercício	0	0	0	-73.812	0	-73.812	12.548	-61.264
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.907.843	792.301	0	-698.549	-58.107	4.943.488	490.361	5.433.849

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
7.01	Receitas	1.133.787	1.359.765
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.115.072	1.335.915
7.01.02	Outras Receitas	18.715	23.850
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-962.934	-1.214.993
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-883.932	-1.066.919
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-59.771	-92.146
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-19.231	-55.928
7.03	Valor Adicionado Bruto	170.853	144.772
7.04	Retenções	-10.099	-9.468
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-10.099	-9.468
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	160.754	135.304
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	87.973	67.992
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.240	27.709
7.06.02	Receitas Financeiras	78.733	40.283
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	248.727	203.296
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	248.727	203.296
7.08.01	Pessoal	48.339	66.394
7.08.01.01	Remuneração Direta	41.801	49.075
7.08.01.02	Benefícios	4.014	12.735
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.524	4.584
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	39.358	65.462
7.08.02.01	Federais	39.358	65.444
7.08.02.02	Estaduais	0	1
7.08.02.03	Municipais	0	17
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	145.183	132.704
7.08.03.01	Juros	129.396	114.352
7.08.03.02	Aluguéis	6.113	7.945
7.08.03.03	Outras	9.674	10.407
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	15.847	-61.264
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.753	-73.812
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	13.094	12.548

Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração



O primeiro trimestre de 2014 foi um período de consolidação das medidas implementadas ao longo do ano passado, com foco na redução do risco de execução e na monetização do legado, e a construção das bases para um novo ciclo de investimentos, priorizando rentabilidade e disciplina financeira e operacional.

Com o time 100% completo, continuamos o processo de redesenho dos processos críticos, reforçamos o processo orçamentário e definimos as metas para o ano, com foco na geração de caixa de curto prazo. Os 6 indicadores que guiarão a empresa ao longo do ano são: (1) geração de caixa operacional; (2) término de obra dentro do prazo e custo; (3) vendas, em especial de estoque concluído; (4) redução de G&A; (5) satisfação do cliente; e (6) clima interno.

Acreditamos estar caminhando na direção correta em cada uma dessas metas. O consumo de caixa operacional vem reduzindo trimestre a trimestre (desconsiderando o efeito da venda do Domo Corporate no 4T13), e esperamos atingir uma geração positiva ao longo do segundo semestre.

Na parte operacional, seguimos reduzindo o número de canteiros em aberto, ao encerrar obras em 6.140 unidades durante o trimestre, sem revisões adicionais de orçamento. O custo total a incorrer de obra reduziu de R\$ 3,7 bilhões no 4T13 para R\$ 3,1 bilhões, sendo apenas R\$ 2,5 bilhões referentes aos projetos lançados até 2012. **Obtivemos habite-se para 17 projetos totalizando 3.296 unidades, e averbamos 5.111 unidades. No final do processo, conseguimos repassar 3.803 unidades.**

Lançamos apenas 2 projetos no trimestre com VGV total de R\$ 130 milhões, porém com desempenho muito satisfatório de vendas, atingindo um VSO de lançamento de 30%, mesmo com os lançamentos concentrados na segunda metade do trimestre. Preferimos postergar alguns empreendimentos para o 2T de forma a reduzir o risco dos projetos ou devido a atraso nas licenças. Em abril, tivemos outros 2 lançamentos importantes, triplicando o número de VGV do ano para R\$404 milhões nos 4 primeiros meses.

Apesar dos poucos lançamentos, **as vendas de estoque seguem em ritmo saudável, com R\$ 524 milhões de vendas contratadas brutas,** em linha com nossa meta interna, principalmente à luz do cenário macro-econômico mais incerto. Os distratos seguiram a tendência de normalização iniciada no último trimestre, mantendo a velocidade de revenda em patamares acima dos 50%.

Comentário do Desempenho



Mensagem da Administração

Com relação às despesas, continuamos a reduzir nosso G&A todo trimestre, através de um controle mais forte de custos e da redução do quadro de funcionários fruto da diminuição do número de obras em andamento.

Na frente financeira, a empresa continua contando com o apoio incondicional dos bancos parceiros, o que refletiu, em abril, na **contratação de um novo financiamento do Banco do Brasil de R\$ 320 milhões para fazer frente à parcela dos CRIs de março e abril que não foram repactuados.** Continuamos ativamente negociando a rolagem dos demais créditos com vencimentos nesse ano e eventuais novas linhas para o caso de não repactuação. Temos conforto que o nosso crescente desempenho operacional, aliado a uma gestão financeira ativa, nos permitirá iniciar o ciclo de desalavancagem nos próximos trimestres.

Eventos Corporativos

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 26 de março, foi aprovado o cancelamento da totalidade das 16.283.700 ações de emissão da Companhia anteriormente mantidas em tesouraria, que haviam sido adquiridas através do Programa de Recompra aprovado em 2011. Esse cancelamento não resultou em alteração do Capital Social da empresa, dado que as ações não possuíam valor nominal. Dessa forma, o número de ações da companhia passa a ser de 1.323.264.223.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril, os acionistas reconduziram os membros do Conselho de Administração para um mandato adicional. O Conselho Fiscal foi reinstalado com apenas uma substituição em sua composição, com a entrada de Renato Moritz para o lugar de Roberto Leuzinger como membro efetivo.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Trimestrais - ITR
Trimestre findo em 31 de março de 2014

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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

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

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

2 Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação

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

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

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

2.2. Declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, as interpretações e as orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária 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
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.10.

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

Não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A emissão das informações trimestrais da Companhia foi autorizada pela Administração em 07 de Maio 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 ("CCBs") e empréstimos e financiamentos.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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 informações trimestrais consolidadas e não sujeitas à variação significativa de valor. A abertura dessas aplicações financeiras está apresentada na Nota Explicativa nº 4.

Recebíveis e empréstimos

a. *Contas a receber de clientes*

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

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

b. *Passivos financeiros*

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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. 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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

b. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Ativos fiscais diferidos

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

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

Passivos fiscais correntes e diferidos

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

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das **informações trimestrais** 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 informações trimestrais.

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

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

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e 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 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

A Companhia possui em 31 de março de 2014 o total de 93 obras (91 em 31 de dezembro de 2013) inscritas no RET. Os saldos das contas a receber relacionados a estes empreendimentos montam em 31 de março de 2014 R\$ 4.448.695 (em 31 de dezembro de 2013 R\$ 4.117.566), que representam 38% do total do contas a receber da Companhia em março de 2014 e 34% em dezembro de 2013 respectivamente.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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

c. *Participação nos lucros de empregados e administradores*

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

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

2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

a. *Valor justo de instrumentos financeiros*

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

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

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

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

c. *Pagamento baseado em ações*

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

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

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

d. *Avaliação do valor recuperável de ativos*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos da Companhia com o objetivo de

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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.

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

f. Compromissos de arrendamento mercantil operacional

Contratos de arrendamentos mercantis são avaliados e classificados conforme os termos e as condições dos contratos. Quando a Companhia assume os riscos e benefícios significativos da propriedade a contabilização dos contratos é realizada no ativo imobilizado, conforme classificação de 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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.

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;

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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.

2.11. Despesas com vendas a apropriar

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

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

2.12. Propriedades para investimentos

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

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

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

2.13. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às taxas que levam em consideração o tempo de

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

2.14. Investimentos em controladas

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

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

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

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

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

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 informações trimestrais consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou o prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida, após a realização de ajustes para alinhar as políticas contábeis da investida com aquelas da Companhia, a partir da data em que a influência significativa começa a existir até a data em que a influência significativa deixa de existir. Quando a participação da Companhia nos prejuízos de uma investida exceder sua participação acionária nessa entidade, o valor contábil do investimento avaliado pelo método da equivalência patrimonial, incluindo qualquer participação de longo prazo que faz parte do investimento, é reduzido a zero, e o reconhecimento de perdas adicionais é descontinuado, exceto nos

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

casos em que a Companhia tenha obrigações construtivas ou tenha efetuado pagamentos em nome da investida, quando, então, é constituída uma provisão para perda de investimentos.

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

2.15. Demais receitas e custos

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

2.16. Demonstrações do valor adicionado

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

2.17. Lucro básico e diluído por ação

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

2.18. Dividendos

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

2.19. Transações em moeda estrangeira

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

2.20. Avaliação dos impactos da 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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.

2.21. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

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

IFRS 9 Instrumentos Financeiros

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

3 Consolidação de controladas

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

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

i. Participação de acionistas não-controladores

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

ii. **Perda de controle**

Quando da perda de controle, o Grupo desreconhece os ativos e passivos da subsidiária, qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa subsidiária. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. Subsequentemente, essa participação é contabilizada através da utilização da equivalência patrimonial em associadas ou pelo custo ou valor justo em um ativo disponível para venda, dependendo do nível de influência retido.

iii. **Transações eliminadas na consolidação**

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

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	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Caixa e Bancos	32.390	10.537	216.684	149.029
Aplicações financeiras				
Aplicações financeiras de curtíssimo prazo	41.254	-	303.143	190.551
Fundos de investimento de renda fixa	7.717	16.719	174.730	201.064
Certificados de depósitos bancários (CDB)	236.145	485.100	276.732	735.097
Operações compromissadas	17.867	-	20.157	33.716
Subtotal	302.983	501.819	774.762	1.160.428
Total	335.373	512.356	991.446	1.309.457

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 março de 2014 totalizou R\$ 43.750 (em 31 de dezembro de 2013 R\$ 43.891).

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Incorporação e venda de imóveis	112.472	121.033	8.619.431	8.461.239
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(263)	(263)	(20.366)	(20.329)
(-) Ajuste a valor presente	(1.624)	(2.152)	(117.892)	(140.665)
Total	110.585	118.618	8.481.173	8.300.245
Parcela circulante	105.566	113.289	5.613.434	5.460.048
Parcela não circulante	5.019	5.329	2.867.739	2.840.197
Total	110.585	118.618	8.481.173	8.300.245

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

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

	31/03/2014			31/12/2013		
	Em processo de Repasse	Em atraso	Total	Em processo de Repasse	Em atraso	Total
à vencer	4.878.629	-	4.878.629	4.465.637	-	4.465.637
vencidos	675.506	59.299	734.805	929.210	65.201	994.411
0 a 30 dias	342.589	30.074	372.663	451.902	31.710	483.612
31 a 60 dias	79.844	7.009	86.853	108.840	7.637	116.477
61 a 90 dias	99.423	8.728	108.151	136.054	9.547	145.601
91 a 120 dias	42.381	3.720	46.101	63.782	4.475	68.257
121 a 360 dias	36.334	3.190	39.524	54.032	3.791	57.823
Mais de 360 dias	74.935	6.578	81.513	114.600	8.041	122.641
Total	5.554.135	59.299	5.613.434	5.394.847	65.201	5.460.048

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

Processo de repasse

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

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

Saldos das contas a receber de unidades concluídas e em construção

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

Os saldos consolidados das contas a receber de unidades concluídas, em 31 de março de 2014, montam R\$ 2.324.427 (R\$ 2.699.137 em 31 de dezembro de 2013), e para empreendimentos em construção, em 31 de março de 2014, montam R\$ 6.156.746 (R\$ 5.601.108 em 31 de dezembro de 2013).

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
2015	2.545	2.592	1.454.397	1.378.416
2016	593	624	338.965	331.989
2017	739	780	422.082	414.998
2018	315	366	179.922	194.549
2019	270	310	154.251	164.812
2020 em diante	557	657	318.122	355.433
Total	5.019	5.329	2.867.739	2.840.197

Ajuste a Valor Presente (AVP)

O Ajuste a Valor Presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2.10, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto média de 6,36% nas informações trimestrais de 31 de março de 2014 (5,75% no exercício findo em 31 de dezembro de 2013), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atual utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A Companhia constituiu como provisão para créditos de liquidação duvidosa o montante de R\$ 20.366, aproximadamente 34% sobre o saldo em atraso de 31 de março de 2014. Os saldos em atraso são referentes aos casos de pró-soluto; ou seja, unidades que foram repassadas aos clientes e que ainda possuem saldos a pagar com a Companhia.

Unidades distratadas

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

A Companhia, durante o período findo em 31 de março de 2014, registrou um volume líquido de 671 unidades distratadas; deste total, 84% ocorreu por desenquadramento de renda e 16% por razões variadas.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Imóveis em construção	13.335	5.153	1.326.052	1.424.700
Imóveis concluídos	1.481	1.848	457.935	461.966
Terrenos para futuras incorporações	38.696	50.561	2.690.879	2.680.520
Adiantamentos a fornecedores	2	45	16.085	28.045
Juros capitalizados	2.129	1.934	193.312	197.322
Mais valia sobre terrenos	-	-	62.909	64.635
Total	55.643	59.541	4.747.172	4.857.188
Parcela circulante	16.947	20.828	2.432.820	2.486.329
Parcela não circulante	38.696	38.713	2.314.352	2.370.859
Total	55.643	59.541	4.747.172	4.857.188

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

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

Terrenos para futuras incorporações

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

A Companhia acumula gastos com imóveis na cidade de Salvador, classificado dentro de “Terrenos para futuras incorporações”, que serão alocados, principalmente, a empreendimentos considerados no projeto denominado, pela Companhia, como “Mintaka”.

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

Alocação dos encargos financeiros

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Saldo Inicial	1.934	2.381	197.322	232.026
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos	1.255	5.746	68.975	292.803
Debêntures	-	-	11.474	45.869
Total de encargos financeiros capitalizados no período	1.255	5.746	80.449	338.672
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis	(1.060)	(6.193)	(84.459)	(373.376)
Total	2.129	1.934	193.312	197.322

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

7 Investimentos

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

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

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

A Companhia possui acordos de acionistas relativos 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 negócio.

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

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

Controladora									
Nome da empresa	% de participação direta	% de participação indireta	Saldo em 31 de dezembro de 2013	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Ganho/Perda de capital	Demais *	Equivalência	Saldo em 31 de março de 2014
Investimentos em controladas									
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	1.713.116	-	-	-	-	28.214	1.741.330
Agre Urbanismo S.A.	99,99%	0,01%	4.157	9.700	-	-	-	19.440	33.297
Amazon Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	13.043	-	(1)	-	-	-	13.042
Fator Aquarius Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	20.254	-	-	-	-	-	20.254
Atp Adelaide Participações Ltda	99,99%	0,01%	66.350	-	-	-	-	1.358	67.708
Bento Lisboa Participações S. A.	40,00%	60,00%	11.914	-	-	-	-	1.168	13.082
Chl Desenvolvimento Imobiliário S/A	72,79%	27,21%	650.770	-	-	-	-	26.158	676.928
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	15.401	-	-	-	-	-	15.401
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	11.666	-	(1)	-	-	-	11.665
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	87,35%	0,00%	18.964	-	-	-	-	1.068	20.032
Ecolife Campestre Empreendimentos Imobiliários S.A.	81,71%	0,00%	8.423	-	(757)	-	-	778	8.444
Ecolife Recreio Empreendimento Imobiliários S.A.	79,12%	0,00%	7.115	28	-	-	-	359	7.502
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	211.225	58.792	-	(4.123)	-	1.294	267.188
Goldfarb Incorporações E Construções S.A	99,99%	0,01%	1.451.437	-	-	-	-	(8.337)	1.443.100
Ln 29 Incorporação e Empreendimento Ltda	64,00%	0,00%	11.626	-	-	-	-	(1.014)	10.612
Ln 8 Incorp e Empreend Ltda	99,99%	0,01%	17.634	-	-	-	-	4.712	22.346
Pdg São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	261.052	-	(1)	-	-	11.241	272.292
Pdg Araxa Income S.A.	99,99%	0,01%	31.436	-	-	-	-	302	31.738
Pdg Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	19.458	-	-	-	-	(14)	19.444
Pdg Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	370.976	-	-	(4.648)	-	9.220	375.548
Pdg Ln 28 Incorporação e Empreendimento Ltda	99,99%	0,01%	15.132	-	-	-	-	-	15.132
Pdg Ln 31 Incorporação e Empreendimentos Ltda	99,99%	0,01%	13.983	-	-	-	-	(688)	13.295
Pdg Ln 34 Incorp e Empreend Ltda	99,99%	0,01%	20.707	237	-	-	-	3.142	24.086
Pdg Ln Incorporacoes e Construcoes S.A	99,99%	0,01%	71.454	1	-	-	-	(4)	71.451
Pdg Nova Lima Incorporação S.A.	80,00%	0,00%	22.114	-	(5.556)	-	-	(625)	15.933
Pdg Spe 47 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	50,00%	32.330	-	-	-	-	(1)	32.329
Pdg-Ln7 Incorporação e Empreendimentos S.A.	99,99%	0,01%	49.209	2.665	-	-	-	(555)	51.319
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	82.462	-	(1.806)	-	-	4.251	84.907
Premier Da Serra Incorporações Imobiliárias S.A.	80,00%	0,00%	10.173	-	(480)	-	-	694	10.387
REP Desenvolvimento Imobiliário S.A	55,84%	0,00%	174.045	3.703	-	-	-	(702)	177.046
Sardenha Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00%	0,00%	6.734	-	(1)	-	-	(4)	6.729
Fator Sky Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	14.183	-	-	-	-	-	14.183
Zmf 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	21.627	-	(925)	-	-	741	21.443
Demais**			33.095	3.673	(24.204)	-	23.484	1.843	37.891
			5.483.265	78.799	(33.732)	(8.771)	23.484	104.039	5.647.084
Investimentos em coligadas									
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza	20,00%	0,00%	7.920	1.600	-	(75)	-	(86)	9.359
TGLT S.A	27,18%	0,00%	29.637	-	-	(3.724)	(5.604)	-	20.309
Tibouchina Empreendimento S.A	50,00%	0,00%	5.128	1	-	42	-	90	5.261
Demais**			52.025	603	(17.920)	5.264	6.329	496	46.797
			94.710	2.204	(17.920)	1.507	725	500	81.726
Subtotal - participações societárias			5.577.975	81.003	(51.652)	(7.264)	24.209	104.539	5.728.810
Demais									
Intangível			395.466	-	-	-	-	-	395.466
Juros capitalizados			29.965	11.474	(17.367)	-	-	-	24.072
Mais valia de terreno			64.635	-	(1.726)	-	-	-	62.909
Subtotal - demais investimentos			490.066	11.474	(19.093)	-	-	-	482.447
Total dos investimentos			6.068.041	92.477	(70.745)	(7.264)	24.209	104.539	6.211.257

* Provisão para perdas em investimentos reclassificadas para o passivo não circulante na rubrica de "Outras obrigações" e variação cambial de R\$ 5.604 sobre o investimento na TGLT S.A.

** Investimentos individualmente com saldos de até 5 milhões em 31 de março de 2014

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas do Grupo em 31 de março de 2014

Consolidado em 31/03/2014							Saldo consolidado		
Nome da empresa	% de Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Equivalência	Investimentos em 31/12/2013	Resultado de Equivalência em 31/03/2013	Investimentos em 31/03/2014
	Direta								
31 De Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	99.064	41.494	57.570	-	-	28.785	-	28.785
Api Spe 08 - Planejamento e Desenvolv. de Empreendimento imob. Ltda	50,00%	108.360	46.464	61.896	-	-	30.948	-	30.948
Chl Lxxviii Incorporações Ltda Imobiliários S.A	50,00%	134.347	101.070	33.277	2.808	1.404	15.235	3.187	16.639
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	25,00%	147.476	106.159	41.317	927	232	14.404	778	10.329
Gliese Incorporadora Ltda	42,46%	149.015	101.914	47.101	1.227	521	19.478	603	19.999
Iepe - Investimentos Imobiliários Ltda	30,00%	25.842	6.259	19.583	(13.371)	(4.011)	9.886	368	5.875
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro Spe Ltda	30,00%	27.672	6.308	21.364	(92)	(28)	6.309	-	6.409
Jetirana Empreendimentos S.A.	50,00%	46.459	8.462	37.997	2.073	1.037	17.321	77	18.999
Londres Empreendimentos S.A.	25,00%	211.094	139.626	71.468	4.709	1.175	21.142	1.508	17.867
Malmequer Empreendimentos S.A.	42,50%	121.990	75.876	46.114	223	95	19.446	31	19.598
Murcia Empreendimentos Imobiliários	30,00%	27.000	8.345	18.655	-	-	5.597	-	5.597
Patol Velho Ltda.	39,00%	26.712	9	26.703	-	-	10.414	1	10.414
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza	20,00%	108.708	61.915	46.793	(430)	(86)	7.919	-	9.359
Schahin Borges De Figueiredo Incorporadora Ltda	30,00%	26.753	63	26.690	-	-	8.007	-	8.007
Shopping Buriti Mogi Empr. Imob. SPE Ltda.	50,00%	82.219	36.029	46.190	484	242	17.189	-	23.095
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	50,00%	53.211	37.976	15.235	2.529	1.265	6.353	-	7.618
Spe Reserva I Empreendimento Imobiliário S/A	50,00%	60.454	40.335	20.119	-	-	10.060	-	10.060
TGLT ²	27,18%	856.886	761.547	95.339	-	-	29.637	-	25.322
Tibouchina Empreendimento S.A	50,00%	20.506	9.984	10.522	180	90	5.127	111	5.261
Windor Investimentos Imobiliários Ltda	25,00%	767.472	467.748	299.724	26.633	6.658	68.273	17.746	74.931
Demais investidas ^{1 2}		602.392	422.838	179.554	2.216	646	76.123	3.299	79.803
Total		3.703.632	2.480.421	1.223.211	30.116	9.240	427.653	27.709	434.915

¹ Investimentos com saldos de até 5 milhões em 31 de março de 2014

² Posição de investimentos somados da realocação do intangível

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

c. Informações selecionadas das controladas do Grupo

Consolidado em 31/03/2014								Saldo consolidado		
Nome da empresa	% Total da companhia	% de Minoritários	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Minoritários	Participação de não Controladores	Patrimônio Líquido 31/12/2013	Resultado 31/03/2013
Araxá Participações E Empreendimentos Imobiliário	42,00%	58,00%	174.804	101.379	73.425	11.415	6.621	42.587	35.965	9.056
Chl Lxviii Incorporações Ltda Imobiliários S.A	70,00%	30,00%	53.681	23.353	30.328	345	104	9.098	8.995	(265)
Spe Chl Xcii Incorporações Ltd Imobiliários S.A	70,00%	30,00%	189.932	161.157	28.775	(2.320)	(696)	8.633	11.882	(114)
Geraldo Martins Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00%	50,00%	74.242	39.968	34.274	4.725	2.363	17.137	14.775	1.207
Pdg Masb Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	50,00%	50,00%	73.959	56.952	17.007	474	237	8.504	8.267	473
Pdg SP 5 Incorporações Spe Ltda	50,00%	50,00%	60.321	35.567	24.754	2.627	1.314	12.377	11.064	244
Lbc Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	50,00%	50,00%	34.619	20.353	14.266	(178)	(89)	7.133	7.222	563
Peonia Empreendimentos Imobiliários	66,30%	33,70%	72.706	24.649	48.057	366	123	16.195	16.093	(3)
Colina De Piata Incorporadora Ltda	87,50%	12,50%	180.670	100.720	79.950	(279)	(35)	9.994	8.173	1.058
Esperanca Incorporadora L	70,00%	30,00%	48.648	26.497	22.151	-	-	6.645	8.687	176
Torre De Ferrara Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	31.147	4.578	26.569	-	-	7.971	5.389	251
Torre De Rhodes Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	25.723	2.213	23.510	-	-	7.053	6.541	(928)
Aquarelle Incorporadora Ltda	60,00%	40,00%	27.179	10.162	17.017	(156)	(62)	6.807	2.782	105
Agra Bergen	80,00%	20,00%	169.161	136.931	32.230	2.393	479	6.446	5.967	1.562
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	106.820	71.388	35.432	(5.995)	(1.199)	7.086	8.285	(987)
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	335.409	256.357	79.052	1.700	238	11.067	10.829	2.537
Bni Artico Desenvolvimento Imobiliario L	50,38%	49,62%	24.278	8.304	15.974	84	42	7.927	7.885	417
Agin Anapolis Empreendimento Imobiliario	50,00%	50,00%	75.055	6.590	68.465	(27)	(14)	34.233	34.246	(1.281)
Api Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	63.609	37.939	25.670	1.066	213	5.134	4.921	578
Shimpako Incorporadora Ltda.	66,67%	33,33%	45.759	2.324	43.435	(1)	-	14.477	14.477	(1)
Astroemeria Incorporadora Ltda.	80,00%	20,00%	40.014	12.020	27.994	77	15	5.599	5.583	37
Gerbera Incorporadora Ltda.	71,67%	28,33%	66.284	32.804	33.480	11	3	9.485	9.482	439
Acanto Incorporadora Ltda.	66,67%	33,33%	29.987	1.077	28.910	-	-	9.636	9.636	(2)
Garibaldi Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	19.571	1.270	18.301	-	-	5.490	4.591	(30)
Dubhe Incorporadora S/A	55,00%	45,00%	39.645	5.223	34.422	-	-	15.490	12.451	833
Gandel Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	175.568	139.020	36.548	-	-	10.964	15.919	(156)
Orion Incorporadora Ltda	70,00%	30,00%	113.360	69.438	43.922	-	-	13.177	11.868	608
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	32,00%	133.854	8.992	124.862	6.251	2.000	39.956	16.244	(6.288)
Ln 29 Incorporação e Empreendimento Ltda	64,00%	36,00%	39.393	22.813	16.580	(1.585)	(571)	5.969	3.460	(8.665)
REP Desenvolvimento Imobiliário S.A	55,84%	44,16%	661.490	344.431	317.059	(1.257)	(251)	166.954	112.417	(1.366)
Demais investimentos*			1.447.889	1.132.504	315.385	13.712	2.259	64.784	192.328	12.490
Total			4.634.777	2.896.973	1.737.804	33.448	13.094	594.008	626.424	12.548

* Investimentos com saldos de até 5 milhões em 31 de março de 2014

d. Investimentos em ações
FIP PDG

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

8 Propriedades para investimentos

	Empreendimentos em operação	Empreendimentos em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	236.222	485	236.707
Aquisições e benfeitorias (i)	52.684	67.114	119.798
Reclassificações	(485)	(216)	(701)
Alienação (ii)	(21.746)	-	(21.746)
Ajuste a valor justo (iii)	118.469	10.047	128.516
Saldos em 31 de dezembro de 2013	385.144	77.430	462.574
Aquisições e benfeitorias (i)	-	30.917	30.917
Saldos em 31 de março de 2014	385.144	108.347	493.491

(i) Aquisições referem-se basicamente a aumento de participação no Shopping Botucatu e REP KRC em 2013 e gastos na construção do Shopping Botucatu em 2014;

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

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

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			
		31/03/2014		31/12/2013	
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado Líquido	Imobilizado Líquido
Imobilizado em Uso					
Móveis e utensílios	10%	379	(246)	133	143
Computadores	20%	3.831	(2.870)	961	1.467
Subtotal		4.210	(3.116)	1.094	1.610
		Consolidado			
		31/03/2014		31/12/2013	
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado Líquido	Imobilizado Líquido
Máquinas e equipamentos	10%	35.141	(12.743)	22.398	25.046
Móveis e utensílios	10%	16.678	(9.583)	7.095	7.468
Computadores	20%	25.834	(19.543)	6.291	7.530
Benfeitoria em imóveis de terceiros	10%	17.494	(9.169)	8.325	8.114
Aeronave e outros	até 10%	12.510	(5.635)	6.875	15.585
		107.657	(56.673)	50.984	63.743
Estandes de vendas	(*)	7.056	(3.338)	3.718	4.134
Total		114.713	(60.011)	54.702	67.877

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

- (*) 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.

A Companhia, através de sua controlada Goldfarb Incorporações e Construções S.A., possuía até fevereiro de 2014 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	31/03/2014	31/12/2013	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	(5.070)	(4.117)	
Total Líquido	5.076	6.029	

O ativo da operação encontra-se registrado nas informações trimestrais 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):

Em fevereiro de 2014 ocorreu à quitação da parcela de R\$ 599 apresentada no passivo circulante.

Teste de recuperabilidade do Imobilizado

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

10 Intangível

Segue a composição dos ativos intangíveis em 31 de março de 2014:

Composição dos ágios por empresa	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A.	275.900	275.900	352.382	354.264
Agre Urbanismo S.A.	3.403	3.403	3.403	3.403
PDG São Paulo Incorporações S.A.	-	-	4.420	4.723
Aztronic Engenharia de Softwares Ltda. (i)	4.362	4.362	4.362	4.362
CHL Desenvolvimento Imobiliários S.A.	59.443	59.443	60.337	60.443
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	38.377	38.377	41.447	41.761
LN 8 Incorporação e Empreendimentos Ltda.	2.944	2.944	2.944	2.944
PDG Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	35.766	35.766
PDG LN Incorporações e Construções S.A.	3.438	3.438	3.437	3.437
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	17.615	17.615
TGLT S.A.(i)	5.013	5.013	5.013	5.013
Fator Ícone Empreendimento Imobiliários (i)	2.586	2.586	2.586	2.586
Total	395.466	395.466	533.712	536.317
Software e outros intangíveis	26.432	27.431	71.018	72.918
Subtotal	421.898	422.897	604.730	609.235
Realocação para Investimentos (Nota 7) (i)	(395.466)	(395.466)	(11.961)	(11.961)
Saldo final	26.432	27.431	592.769	597.274

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

a. Movimentação dos intangíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Saldo inicial	27.431	31.478	597.274	624.941
Aquisições	-	-	2.369	877
Baixa por impairment	(999)	(4.047)	(6.874)	(28.544)
Total	26.432	27.431	592.769	597.274

b. Teste da redução ao valor recuperável (Impairment)

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

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

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

A receita projetada foi dividida em dois grandes itens: (i) receita contratada de imóveis vendidos e (ii)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

receita proveniente de imóveis em estoque a comercializar. As receitas originadas de estoques a comercializar são baseadas pelo histórico de curvas de vendas (base estatística) e pela tabela de vendas atualizada de cada empreendimento. O recebimento proveniente de receita direta é baseado nos vencimentos contratuais das parcelas, provisionando percentuais estatísticos de inadimplentes e sua recuperação.

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

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

Intangíveis de Software

Os ativos classificados como “Software e outros intangíveis” correspondem à aquisição e aos custos de implementação do software operacional da Companhia, cujo início de amortização deu-se em janeiro de 2011. Durante o período findo em 31 de março de 2014, foram amortizados R\$ 4.269 contabilizados no resultado da Companhia (R\$ 7.700 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013). O prazo de amortização do software foi avaliado em oito anos.

11 Transações e saldos com partes relacionadas

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

a. Adiantamento para futuro aumento de capital

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

b. Operações de debêntures

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

c. Remuneração da administração

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

O montante registrado a título de remuneração, participação nos lucros, dividendos e/ou benefícios em geral, durante o período de três meses findo em 31 de março de 2014, foi de R\$ 6.884 (R\$ 5.027 durante o período de três meses findo em 31 de março de 2013), excluída remuneração baseada em ações.

Em 31 de março de 2014 e 2013, a remuneração dos administradores foi composta por:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Conselho de Administração				
Remuneração-base	180	160	180	480
Conselho Fiscal				
Remuneração-base	72	24	72	72
Diretoria				
Remuneração-base	983	422	1.761	1.168
Subtotal	1.235	606	2.013	1.720
Participação nos lucros	-	-	4.871	3.307
Total	1.235	606	6.884	5.027

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

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

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

d. Avais e garantias

Em 31 de março de 2014, os avais e as fianças prestados pela Companhia para suas controladas totalizavam R\$ 9.651.740 (R\$ 7.243.330 em 31 de dezembro de 2013) 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	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Ativo				
Debêntures – Ativo Não Circulante (Nota 7)	27.867	28.562	23.335	24.030
Mútuo Pessoas Ligadas – Ativo Circulante e Não Circulante	121.813	122.053	60.061	54.410
AFAC – Ativo Não Circulante	1.010.808	1.085.445	-	-
Passivo				
Debêntures conversíveis - 8ª emissão (Nota nº 14b)	1.989	3.079	1.989	3.979

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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 março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	31/03/2014	31/12/2013		
SFH	47.315	41.692	TR + 9,0% até 12,0%	Hipoteca/ recebíveis/ fiança
FINEP	134.999	139.050	5,25% até 8,25%	Aval PDG
Total	182.314	180.742		
Parcela circulante	48.047	41.355		
Parcela não circulante	134.267	139.387		
Total	182.314	180.742		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	31/03/2014	31/12/2013		
SFH	3.494.026	3.759.454	TR + 8,3% até 12,3% TJLP + 1%	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / Hipoteca e fiança
Capital de Giro	146.060	5.521	CDI + 3,35% 4,50% até 8,70%	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Nota promissória, Hipoteca, Direitos
FINEP	134.999	139.051	5,25% até 8,25%	Aval PDG
Outras dívidas	-	599	CDI + 3,35%	Nota Promissória
Total	3.775.085	3.904.625		
Parcela circulante	1.380.868	1.487.165		
Parcela não circulante	2.394.217	2.417.460		
Total	3.775.085	3.904.625		

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

Ano	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
2015	1.747.779	1.764.746
2016	311.248	314.270
2017	191.538	193.397
2018	119.711	120.873
2019 em diante	23.941	24.174
Total	2.394.217	2.417.460

13 Ações preferenciais resgatáveis

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

Em setembro de 2010, foi realizada nova emissão de 59.925.094 ações preferenciais resgatáveis da subsidiária da Companhia - Gold Investimentos S.A. pelo preço de emissão de R\$ 2,67 por cada Ação

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

Preferencial Resgatável. O valor total da emissão das Ações Preferenciais Resgatáveis foi de R\$ 160.000.

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

- a. Dividendos fixos, prioritários e cumulativos a serem pagos anualmente (“Dividendos Fixos Cumulativos”), nas seguintes datas: 15 de junho de 2011 (valor pago R\$ 29.830); 15 de junho de 2012 (valor pago R\$ 35.654); 15 de junho de 2013 (valor pago R\$ 25.422); 15 de junho de 2014 e 15 de junho de 2015, independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de levantamento de balancete especial para tanto;
- b. O Dividendo Fixo Cumulativo, a ser pago em cada data de pagamento de dividendo fixo, vinculado ao valor de investimento aportado pelo investidor detentor das ações preferenciais;
- c. Serão resgatáveis, nos termos previstos no Estatuto Social da Gold Investimentos S.A.;
- d. Outros direitos relacionados à condição de investidor preferencialista.

As Ações Preferenciais Resgatáveis emitidas pela Gold Investimentos S.A., em função de suas características, foram classificadas como instrumentos financeiros e os dividendos classificados no resultado na conta “Outras Despesas Operacionais”.

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

	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
Circulante	24.336	15.978
Não Circulante	300.000	300.000
	324.336	315.978

14 Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) e Debêntures

a. Cédulas de Crédito Bancário (CCBs)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Obrigação por Emissão de CCB				
2ª Série da 1ª Emissão	26.739	27.308	26.739	27.308
3ª Série da 1ª Emissão	91.794	93.891	91.794	93.891
4ª Série da 1ª Emissão	7.735	7.920	7.735	7.920
15ª Série da 1ª Emissão	257.231	250.611	257.231	250.611
22ª Série da 1ª Emissão	50.663	49.269	50.663	49.269
2ª Série da 2ª Emissão	-	-	111.894	115.174
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	90.489	93.059
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	128.398	124.632
5ª Série da 3ª Emissão	91.416	206.506	91.416	206.506
7ª Série da 3ª Emissão	256.495	249.578	256.495	249.578
Outras emissões por CCB	1.382.803	1.293.897	1.456.869	1.351.046
Total	2.164.876	2.178.980	2.569.723	2.568.994
Parcela Circulante	723.238	875.997	1.098.531	1.233.046
Parcela Não Circulante	1.441.638	1.302.983	1.471.192	1.335.948
Total	2.164.876	2.178.980	2.569.723	2.568.994

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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

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

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

Neste primeiro trimestre de 2014, realizamos a captação de três novas CCBs que totalizam o valor de R\$ 126.000.

Notas Explicativas

b. Debêntures

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

Controladora											
Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Titulos Emitidos	Titulos em Circulação	Amortização	Parcelas
1ª emissão	Não Conversíveis	Pública	01/07/2007	01/07/2018	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	10	25.000	25.000	Anual	4
3ª emissão	Não Conversíveis	Pública	29/09/2009	15/03/2016	Real	TR + 9,80/38% a.a.	1.000	300	300	Semestral	4
4ª emissão	Não Conversíveis	Pública	10/08/2010	10/08/2016	Quirografia	100% DI + 2,40% a.a.	1.000	280	280	Trimestralmente	16
5ª emissão	Não Conversíveis	Pública	23/09/2010	01/08/2016	Real	TR + 9,04% a.a.	1.000	600	600	Semestral	5
6ª emissão	Não Conversíveis	Pública	31/03/2011	30/09/2016	Real	11,31% a.a.	1.000	97.000	97.000	Única	1
7ª emissão	Não Conversíveis	Pública	15/03/2012	15/12/2018	Quirografia	IPCA + 6,56% a.a.	1.000	140	140	Anual	2
8ª emissão*	Conversíveis	Privada	17/09/2012	17/09/2016	Quirografia	-	0,01	199.000	199.000	Única	1
Controladas											
Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Titulos Emitidos	Titulos em Circulação	Amortização	Parcelas
ZMF 23	Conversíveis	Privada	23/09/2011	31/10/2014	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	8.850	8.850	Única	1
ZMF 23	Não Conversíveis	Privada	23/09/2011	31/10/2014	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	4.425	4.425	Única	1
STX 10	Conversíveis	Privada	30/07/2011	31/07/2014	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	8.580	8.580	Única	1
STX 10	Não Conversíveis	Privada	30/07/2011	31/07/2014	Quirografia	100% DI + 1,6% a.a.	1,00	4.290	4.290	Única	1

* Avaliada a valor de mercado (Nota 20)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

Os saldos das debêntures da companhia em 31 de março de 2014 são assim demonstrados:

	Controladora					Consolidado	
	1ª emissão	3ª emissão	4ª emissão	5ª emissão	6ª emissão	SUB-TOTAL	TO TAL
a) Debêntures a Pagar							
Saldo em 31/12/2012 (i)	261.339	246.592	265.667	621.727	117.331	1.756.087	1.784.382
(+) Atualização	2.158	-	-	-	18.702	(56.169)	(56.169)
(-) Pagamentos	-	(81.854)	(52.232)	(123.967)	-	(258.053)	(258.053)
Saldo em 31/12/2013 (ii)	263.497	164.738	213.435	497.760	136.033	1.441.865	1.470.160
(+) Atualização	7.107	3.979	6.528	10.659	3.492	35.918	35.918
(-) Pagamentos (Principal + Juros)	(13.613)	(33.162)	(6.412)	(62.401)	-	(125.949)	(137.413)
Saldo em 31/03/2014	256.991	135.556	213.551	446.018	139.525	1.351.835	1.332.747
Composição por ano de vencimento:							
2014	6.991	30.556	3.551	46.022	-	105.325	122.156
2015	62.500	85.002	105.000	219.996	-	472.498	472.498
2016	62.500	19.998	105.000	180.000	139.525	509.012	509.012
2017	62.500	-	-	-	-	62.500	62.500
2018	62.500	-	-	-	-	202.500	202.500
Saldo em 31/03/2014	256.991	135.556	213.551	446.018	139.525	1.351.835	1.368.666
b) Gastos com Emissão							
Saldo em 31/12/2012 (i)	(3.115)	(915)	(1.960)	(3.899)	(252)	(13.247)	(13.247)
(-) Amortização dos Gastos	520	559	257	1.559	67	3.484	3.484
Saldo em 31/12/2013 (ii)	(2.595)	(356)	(1.703)	(2.340)	(185)	(9.763)	(9.763)
(-) Amortização dos Gastos	130	29	125	194	18	627	627
Saldo em 31/03/2014	(2.465)	(327)	(1.579)	(2.146)	(167)	(9.137)	(9.137)
Saldo líquido em 31/03/2014							
Curto Prazo	254.526	135.229	211.972	443.872	139.358	1.342.698	1.359.529
Longo Prazo	6.991	65.556	3.551	156.020	-	250.324	250.324
Total	247.535	69.673	208.421	287.852	139.358	1.092.374	1.109.205
	254.526	135.229	211.972	443.872	139.358	1.342.698	1.359.529

Notas Explicativas

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 informações trimestrais consolidadas da Companhia. Para o período findo em 31 de março de 2014, a Companhia não está exposta a vencimento antecipado das dívidas visto que cumpriu os seus Covenants ou obteve waiver suspendendo a observação da cláusula que prevê o vencimento (1ª emissão de debêntures).

15 Obrigações por aquisição de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Numerários	-	250	214.990	233.182
Vinculados a VGV	10.983	12.212	464.605	492.060
(-) Ajuste a Valor Presente	(253)	(252)	(1.866)	(1.866)
Total	10.730	12.210	677.729	723.376
Circulante	10.730	12.210	453.923	506.449
Não circulante	-	-	223.806	216.927
Total	10.730	12.210	677.729	723.376

Os saldos de obrigações por aquisições de imóveis, referentes a permuta financeira, perfazem o montante de R\$ 464.605, em 31 de março de 2014, (R\$ 492.060 em 31 de dezembro de 2013). Estas operações têm por base os compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, ocorrendo a liquidação com o permutante do terreno concomitantemente com a liquidação financeira por parte dos clientes das unidades imobiliárias comercializadas e mediante a transferência dos recursos financeiros, conforme previsto no contrato.

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

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

	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
2015	31.398	30.433
2016	29.582	28.720
2017	48.366	46.810
2018 em diante	114.460	110.964
Total	223.806	216.927

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

16 Obrigações tributárias

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

a. Despesas com imposto de renda e contribuição social

A maioria das 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:

	31/03/2014		31/03/2013	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Base fiscal para apuração dos impostos:				
Receita de Vendas Imobiliária	1.097.419	1.097.419	1.308.436	1.336.651
(-) Receita de vendas Imobiliária lucro real	83.267	83.267	210.380	210.380
(-) Receita de vendas Imobiliária pelo RET	518.679	518.679	335.285	335.285
Receita de vendas Imobiliária pelo lucro presumido	495.473	495.473	762.771	790.985
Outras receitas - incorporação imobiliária	41.951	41.951	24.479	24.479
(-) Outras receitas - incorporação imobiliária lucro real	1.519	1.519	4.268	4.268
(-) Outras receitas - incorporação imobiliária RET	19.915	19.915	6.434	6.434
Outras receitas - incorporação imobiliária lucro presumido	20.517	20.517	16.777	16.777
Lucro Presumido Incorporação Imobiliário - IRPJ 8% - CSLL 12%	41.279	61.919	62.364	96.931
Receitas Aluguéis/Serviços lucro real	2.449	2.449	18.806	18.806
Receitas Aluguéis/Serviços lucro presumido	16.266	16.266	5.394	5.394
Lucro Presumido Serviços/Aluguéis - IRPJ - CSLL 32%	5.205	5.205	1.726	1.726
Lucro Presumido (Incorporação + Serviços)	46.484	67.124	64.090	98.657
(+) Receitas Financeiras	8.913	8.913	12.031	12.031
(-) Receitas Financeiras - Lucro Real	15.486	15.486	(8.433)	(8.433)
(+) Outras receitas	9.945	9.945	112	112
(-) Outras Receitas - Lucro Real	9.235	9.235	(1.242)	(1.242)
Base Lucro Presumido	65.342	85.982	76.233	110.800
Despesa consolidada Lucro Presumido - IRPJ / CSLL	(16.335)	(7.738)	(17.514)	(9.213)
IRPJ Diferido Diferenças temporárias - Lucro Real	4.315	1.090	(736)	(151)
Despesa consolidada - RET	(6.786)	(3.555)	(4.306)	(2.255)
Empresas Tributadas pelo Lucro Presumido + Real	(18.806)	(10.203)	(22.556)	(11.619)
(+) Outros	8.042	4.431	5.840	7.109
Despesa no Resultado	(10.764)	(5.772)	(16.716)	(4.510)
Composição da Despesa				
Corrente	(17.270)	(10.062)	(27.462)	(10.479)
Diferida	6.506	4.290	10.746	5.969
Despesa no Resultado	(10.764)	(5.772)	(16.716)	(4.510)
Impostos (IR + CS)	31/03/2014	31/03/2013		
Corrente	(27.332)	(37.941)		
Diferida	10.796	16.715		

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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

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

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

Tributo	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
IRPJ e CSLL	94	12.320
PIS e COFINS	210	5.521
Total	304	17.841

Passivos diferidos

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

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

	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
IR diferido passivo	184.059	186.771
CS diferida passiva	87.759	90.999
Total	271.818	277.770

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

Em 31 de março de 2014, o saldo de prejuízos fiscais acumulados da Companhia era de R\$ 1.191.932 (R\$ 1.085.933 em 31 de dezembro de 2013).

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

Tributo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
IRPJ e CSLL	-	-	271.818	277.770
PIS e COFINS	1.533	1.646	216.119	254.665
Total	1.533	1.646	487.937	532.435
Parcela Circulante	1.533	1.646	332.373	380.965
Parcela Não Circulante	-	-	155.564	151.470
Total	1.533	1.646	487.937	532.435

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

17 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento e adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Vendas contratadas a apropriar	49.475	50.201	3.307.903	3.838.957
Compromisso de construção	(36.748)	(38.379)	(2.333.988)	(2.733.932)
Total	12.727	11.822	973.915	1.105.025

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
2014	1.603	1.362	623.305	802.684
2015	11.124	10.460	257.114	257.304
2016	-	-	75.965	36.570
2017	-	-	17.531	8.467
Total	12.727	11.822	973.915	1.105.025

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.10. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais em 31 de março de 2014, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Permuta física	2.750	2.750	694.829	556.321
Recebimento de clientes	2.962	3.811	211.023	206.474
Total	5.712	6.561	905.852	762.795
Circulante	5.712	6.561	489.866	404.857
Não circulante	-	-	415.986	357.938
Total	5.712	6.561	905.852	762.795

18 Provisões

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

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

A Administração, com base na opinião de seus assessores jurídicos, entende que as provisões para

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
 Informações Trimestrais - ITR
 em 31 de março de 2014

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	
	31/03/2014	31/12/2013
Trabalhistas	73.572	71.794
Tributárias	11	138
Cíveis	99.861	111.136
Total	173.444	183.068
Parcela não circulante	173.444	183.068
Total	173.444	183.068

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

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2012	21.857	17.840	100.133	139.830
Adições	49.937	-	11.003	60.940
Reversões	-	(17.702)	-	(17.702)
Saldo em 31/12/2013	71.794	138	111.136	183.068
Adições	1.778	-	-	1.778
Reversões	-	(127)	(11.275)	(11.402)
Saldo em 31/03/2014	73.572	11	99.861	173.444

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

Natureza – Perda Possível	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
Trabalhistas	99.776	98.226
Cíveis	162.672	154.067
Tributárias	13.733	13.733
Total	276.181	266.026

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

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

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

Provisão para Garantia¹	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Circulante	-	282	85.463	140.120
Não circulante	312	-	57.889	88
Total provisão	312	282	143.352	140.208

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

19 Patrimônio líquido**a. Capital social**

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

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

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

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

	Quantidade de ações ON	Valor
Ações ordinárias	1.339.547.923	4.960.080
(-) Custo na colocação de ações (2009 e 2010)	-	(52.237)
Saldo em 31/12/2013 e 2012	1.339.547.923	4.907.843
(-) Cancelamento de ações em tesouraria	(16.283.700)	-
Saldo em 31/03/2014	1.323.264.223	4.907.843

b. Lucro (prejuízo) por ação

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

	31/03/2014	31/03/2013
Lucro por ação básico		
Lucro (Prejuízo) líquido do período disponível para as ações ordinárias	2.753	(73.812)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	1.323.264	1.230.768
Lucro (Prejuízo) líquido por ação (em R\$) – básico	0,00208	(0,0600)
Lucro por ação diluído		
Lucro (Prejuízo) líquido do período disponível para as ações ordinárias	2.753	(73.812)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	1.323.264	1.230.768
Potencial incremento nas ações ordinárias em virtude do plano de opção de	94.107	12.291
Potencial incremento nas ações ordinárias em virtude do aumento de capital – Bônus de subscrição e debêntures	198.906	198.906
Lucro (Prejuízo) líquido por ação (em R\$) – diluído	0,00170	(0,0512)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

c. Programa de recompra de ações e ações em tesouraria

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

	<u>Quantidade</u>	<u>Preço de recompra</u>	<u>Preço médio</u>
Ações ordinárias			
1º Programa de recompra			
Exercício de opções	5.900.000	33.989	5,76
2º Programa de recompra			
Exercício de opções	10.383.700	71.751	6,91
Saldo em 31/12/2012	16.283.700	105.740	6,49
Saldo em 31/12/2013	16.283.700	105.740	6,49
Cancelamento de ações em tesouraria	(16.283.700)	(105.740)	(6,49)
Saldo em 31/03/2014	-	-	-

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

d. Ajustes de avaliação patrimonial – Outros resultados abrangentes

O saldo em 31 de março de 2014 está representado pelo montante de R\$ 68.426 (R\$ 62.822 em 31 de dezembro de 2013) referentes aos ajustes de conversão das Demonstrações Financeiras, sobre a investida TGLT R\$ 18.410 (R\$ 12.806 em 31 de dezembro de 2013); e em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, R\$ 27.374 e R\$ 22.642 referentes às amortizações de ágio das controladas Goldfarb e REP – Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A., respectivamente.

20 Instrumentos financeiros

A 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 2.4.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos de curto prazo. Em relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de março de 2014, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

Em 31 de março de 2014, a Companhia possuía o seguinte valor justo referente à Capitalização da Vinci:

Valor justo dos instrumentos financeiros - Capitalização Vinci Partners

	31/03/2014	31/12/2013
Quantidade de debêntures	199.000.000	199.000.000
Quantidade de debêntures canceladas	(94.103)	(94.103)
Quantidade de debêntures líquidas	198.905.897	198.905.897
Valor nominal na emissão (em Reais)	0,01	0,01
Valor total da emissão	1.989	1.989
Ticker PDGR-D81 (em Reais)	0,01	0,02
Valor justo da 8ª emissão	1.989	3.979

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 informações trimestrais.

Operação com instrumento financeiro derivativo - Swap de fluxo de caixa

O Grupo não possui instrumento financeiro derivativo no trimestre findo em 31 de março de 2014 e 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 março de 2014 foram definidos três cenários diferentes.

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

Operação	Risco	Cenário		
		Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos				
Taxa sujeita à variação	CDI	210.699	225.773	300.908
Taxa sujeita à variação	TR	288.211	290.998	293.785
Saldo dos empréstimos		498.910	516.771	594.693
Debêntures				
Taxa/índice sujeitos às	CDI	95.942	116.855	137.768
Saldo das debêntures	TR	59.025	59.610	60.195
Saldo das Debêntures		154.967	176.465	197.963

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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, menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

	31/03/2014	31/12/2013
Dívida bruta		
. Dívida de SFH	3.494.026	3.759.454
. Outras dívidas corporativas	281.059	145.171
Total de empréstimos e financiamentos	3.775.085	3.904.625
Debêntures	1.359.529	1.460.396
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	2.988.968	3.001.912
Total da dívida bruta	8.123.582	8.366.933
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(1.035.196)	(1.353.348)
Dívida líquida	7.088.386	7.013.585
(-) Dívida de SFH	(3.494.026)	(3.759.454)
Dívida líquida menos SFH	3.594.360	3.254.131
Total do Patrimônio consolidado	5.297.580	5.330.053
Dívida (sem SFH) / PL	67,8%	61,1%

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.

Risco cambial

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

Risco de crédito

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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

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

Valor de mercado de instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas informações trimestrais de 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013 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 março de 2014, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de março de 2014 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculados cenários com deterioração de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

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

Operação	Risco CDI	Cenário Provável		
		I	II	III
Fundos de investimentos - renda fixa	174.730	11,40%	8,55%	5,70%
Receita projetada		19.919	14.939	9.960
Certificado de depósito bancário	276.732	11,40%	8,55%	5,70%
Receita projetada		31.547	23.661	15.774
Operações compromissadas e de liquidação	323.300	11,40%	8,55%	5,70%
Receita projetada		36.856	27.642	18.428

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,

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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 março de 2014, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Seguro de construção (Risco Engenharia e Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	7.008.402
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	536.376
Equipamentos	Danos materiais causados em máquinas e equipamentos, por qualquer natureza	1.725
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	38.293
Aeronáutico	Casco, sequestro e responsabilidade civil	8.889
D&O	Responsabilidade dos Administradores	50.000
		7.643.685

23 Pagamento baseado em ações

a. Plano de opção de compra de ações

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

O Plano de Opção de Compra de Ações é administrado por um Comitê de Remuneração e de Administração do Plano de Opção de Compra de Ações (“Comitê de Remuneração”), formado por 3 (três) membros do Conselho de Administração da Companhia. O Comitê possui poderes para estabelecer as normas apropriadas a respeito da concessão de opções a cada ano, por meio de programas de opções de

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

ações (“Programas”). A concessão de opções, através da instituição dos Programas, deve respeitar o limite máximo de 8% das ações de emissão da Companhia existentes na data de concessão de cada Programa. As ações emitidas no âmbito do Plano terão os mesmos direitos das ações existentes nas respectivas datas de emissão, inclusive direito de recebimento integral de dividendos e juros sobre capital próprio.

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

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

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

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

A diluição dos atuais acionistas em caso de exercício integral das opções outorgadas seria de 2,83% (em 31 de dezembro de 2013: 2,80%), conforme cálculo a seguir:conforme cálculo a seguir:

	<u>31/03/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	
Número de opções de ações em aberto	375.000	375.000	(a)
Total de Ações da Companhia	1.323.264.223	1.339.547.923	(b)
Total	1.323.639.223	1.339.922.923	(c)=(a)+(b)
Percentual de diluição	2,83%	2,80%	(c)/(b)-1

Até a liquidação do plano em 2014, o valor total da despesa com opções de compra de ações será de R\$ 293, 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 31 de março de 2014 houve a apropriação no resultado, como despesa de R\$ 97 (R\$ 4.823 de despesa em 31 de março de 2013).

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

b. Plano de incentivo de longo prazo

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

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

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

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

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

- (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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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

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

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

O resumo das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano em 31 de março de 2014 monta em quantidade de ações é de 93.731.953, sendo o preço de exercício a ser pago pelos titulares de R\$ 1,82 por Opção deduzido a título de dividendos e juros sobre capital próprio por ação pagos pela Companhia entre a data de outorga e a data de exercício da opção.

O valor justo das opções de compra de ações, é apresentado utilizando modelo de precificação de opções Black & Scholes, assumindo o pagamento de dividendos de 7,4%, volatilidade esperada de aproximadamente 29,9% ao ano, taxa livre de risco média ponderada de 11,6% e maturidade final de 5 anos.

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

	31/03/2014	31/12/2013	
Número de opções de ações em aberto	93.731.953	93.731.953	(a)
Total de ações da Companhia	1.323.264.223	1.339.547.923	(b)
Total	1.416.996.176	1.433.279.876	(c)=(a)+(b)
Percentual de diluição	7,08%	7,00%	(c)/(b)-1

Até a liquidação do plano em 2018, o valor total da despesa com opções de compra de ações será de R\$ 35.594, 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

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.

Em 31 de março de 2014 houve a apropriação no resultado, como despesa de R\$ 2.697.

O saldo a ser reconhecido no resultado da companhia é assim demonstrado:

Ano	Despesas com Stock options plano (A)	Despesas com Stock options plano (B)
2014	293	8.378
2015	-	11.066
2016	-	8.042
2017	-	5.568
2018	-	2.540

24 Informações por segmento

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

25 Receita operacional líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Vendas imobiliárias	11.240	3.935	1.139.370	1.335.915
Outras receitas operacionais	-	-	18.715	23.850
(-) Deduções da receita	(324)	(343)	(37.726)	(34.581)
Receita Operacional líquida	10.916	3.592	1.120.359	1.325.184

26 Custos das unidades vendidas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Custos das unidades vendidas	(8.310)	(42.575)	(797.747)	(965.256)
Encargos capitalizados	(1.060)	(407)	(84.459)	(88.289)
Mais valia sobre terrenos	-	-	(1.726)	(13.374)
Custo dos imóveis vendidos	(9.370)	(42.982)	(883.932)	(1.066.919)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

27 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	10.040	6.067	19.637	11.820
Valor justo de debêntures	1.989	-	1.989	-
Variação monetária, juros e multas	2.967	213	40.088	21.295
Outras receitas financeiras	7.820	49	17.019	7.168
	22.816	6.329	78.733	40.283
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(107.298)	(101.072)	(209.845)	(163.209)
Valor justo de debêntures	-	(35.803)	-	(35.803)
Despesas bancárias	(27)	(822)	(1.126)	(3.057)
Outras despesas financeiras	(4.211)	(1.054)	(8.548)	(7.350)
Total de despesas financeiras	(111.536)	(138.751)	(219.519)	(209.419)
Juros capitalizados (Nota 6)	1.255	17.287	80.449	84.660
	(110.281)	(121.464)	(139.070)	(124.759)
Total do resultado financeiro	(87.465)	(115.135)	(60.337)	(84.476)

28 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Salários e encargos	(1.280)	(867)	(41.444)	(67.600)
Honorários da administração	(1.235)	(606)	(2.013)	(1.720)
Stock options	(2.794)	(4.823)	(2.794)	(4.823)
Participação nos lucros	-	(3.005)	(12.489)	(5.198)
Salários e encargos	(5.309)	(9.301)	(58.740)	(79.341)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(470)	(646)	(2.552)	(2.524)
Manutenção de informática	(15)	(660)	(2.858)	(5.493)
Consultoria	(338)	(10.224)	(6.327)	(16.515)
Outros serviços	236	(430)	(3.622)	(1.745)
Prestação de Serviços	(587)	(11.960)	(15.359)	(26.277)
Viagens	-	(299)	(1.719)	(1.844)
Telecomunicações e internet	(147)	(224)	(2.635)	(2.708)
Aluguel e reforma de imóveis	(454)	(850)	(6.113)	(7.945)
Outras despesas	(1.018)	(428)	(6.663)	(9.319)
Outras despesas administrativas	(1.619)	(1.801)	(17.130)	(21.816)
Total	(7.515)	(23.062)	(91.229)	(127.434)

29 Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Propaganda e publicidade	(371)	(569)	(18.996)	(14.928)
Comissões e premiações sobre vendas	(135)	(247)	(17.173)	(14.802)
Estande de vendas	(128)	(525)	(6.057)	(15.139)
Total	(634)	(1.341)	(42.226)	(44.869)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais - ITR
em 31 de março de 2014

30 Auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável (KPMG Auditores Independentes) pela revisão das informações trimestrais de 31 de março de 2014.

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.

32 Eventos subsequentes

A Companhia contratou em 29 de abril de 2014 junto ao Banco do Brasil S.A, uma linha de financiamento imobiliário no valor total de até R\$ 320.000 com 3 anos de prazo de pagamento e 18 meses de carência, a ser liberado em parcelas e com data prevista para 1º vencimento em 05 de outubro de 2015 e vencimento final em 05 de abril de 2017.

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 03/2014 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			151.629.530	11,31%	11,31%	
PDGRD81*	Debênture			17.012.697	8,51%	8,51%	
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	5	6.659	1,46	9.722,14
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	13	5956	1,35	8040,60
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	20	(2241)	1,32	(2957,86)
PDGRD81	Debentures	UBS	Venda	20	-5.265	0,02	-105
Saldo Final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos (2)			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/ Classe	Total	
Ação*	Ordinária			151.639.904	11,32%	11,32%	
PDGRD81*	Debênture			17.007.432	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 03/2014 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			3.201.500	0,24%	0,24%	
PDGRD81*	Debênture			-	-	-	
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	Ordinárias	UBS Corretora	Compra	12	1.000.000	1,40	1.400.000,00
Ações	Ordinárias	UBS Corretora	Compra	13	500.000	1,35	675.000,00
Ações	Ordinárias	UBS Corretora	Compra	18	500.000	1,30	650.000,00
Ações	Ordinárias	UBS Corretora	Compra	19	500.000	1,29	645.000,00
Ações	Ordinárias	UBS Corretora	Compra	21	30.0000	1,32	396.000,00
				TOTAL	2.800.000		3.766.000,00
Saldo final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos (2)			Quantidade	Mesma Espécie/ Classe	Total	
Ação*	Ordinária			6.001.500	0,45%	0,45%	
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 03/2013 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			333.840	0,03%	0,03%	
PDGRD81*	Debênture			52.969	0,04%	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	Ordinárias	Credit Suisse	Compra	18	20.000	1,35	27.000,00
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	5	6	1,46	8,76
Ações	Ordinárias	UBS	Compra	13	4	1,35	5,40
Ações	Ordinárias	UBS	Venda	(20)	(14)	1,32	(18,48)
PDGR-D81	Debentures	UBS	Venda	20	(15)	0,02	(0,30)
Saldo Final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos (2)			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/ Classe	Total	
Ação*	Ordinária			353.836	0,03%	0,03%	
PDGRD81*	Debênture			52.954	0,04%	0,00%	

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Composição acionária	% 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
Diretoria	0,45%	6.001.500
Outros	48,97%	641.879.655
Total de ações emitidas	100,00 %	1.323.264.223

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de Informações Trimestrais - ITR

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

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

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

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

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

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

Ênfases

Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21 (R1)). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa 2.10. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2014, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas

informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 7 de maio de 2014

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

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

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:

“O Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 06 de maio de 2014, analisou: (i) o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, referentes ao período findo em 31 de março de 2014, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração das mutações do patrimônio líquido; e demonstração do fluxo de caixa, a demonstração do valor adicionado e as notas explicativas;.. Com base nos exames efetuados e nos esclarecimentos prestados pela Administração, o Conselho Fiscal concluiu que o relatório da administração e as demonstrações financeiras citadas, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados e condizentes com as normas legais aplicáveis.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

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

Rio de Janeiro, 07 de maio de 2014.

CARLOS AUGUSTO LEONE PIANI
Diretor Presidente

MARCO RACY KHEIRALLAH
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 período findo social encerrado em 31 de março de 2014.

Rio de Janeiro, 07 de maio de 2014.

CARLOS AUGUSTO LEONE PIANI
Diretor Presidente

MARCO RACY KHEIRALLAH
Diretor Vice-Presidente Financeiro