

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	10
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	11
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	20
Demonstração do Resultado Abrangente	22
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	23

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	26
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	27
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	28
Demonstração de Valor Adicionado	29

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	31
---	----

Notas Explicativas	39
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	124
---	-----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	131
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	132
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	134

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

135

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.333.648
Preferenciais	0
Total	1.333.648
Em Tesouraria	
Ordinárias	5.900
Preferenciais	0
Total	5.900
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	8.400.523	9.895.354	8.147.613
1.01	Ativo Circulante	786.809	1.136.242	1.332.624
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	489.504	765.516	1.047.514
1.01.03	Contas a Receber	102.766	163.431	157.181
1.01.03.01	Clientes	102.766	163.431	157.181
1.01.04	Estoques	38.847	54.698	43.760
1.01.04.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	38.847	54.698	43.760
1.01.06	Tributos a Recuperar	55.393	54.260	39.620
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	55.393	54.260	39.620
1.01.07	Despesas Antecipadas	8.106	8.622	846
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	8.106	8.622	846
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	92.193	89.715	43.703
1.01.08.03	Outros	92.193	89.715	43.703
1.01.08.03.02	Contas Correntes c/ Parceiros nos Empreendimentos	92.193	65.457	11.660
1.01.08.03.04	Direitos Creditórios Adquiridos	0	18.888	26.383
1.01.08.03.05	Adiantamento a Fornecedores	0	589	56
1.01.08.03.07	Outros Créditos	0	4.781	5.604
1.02	Ativo Não Circulante	7.613.714	8.759.112	6.814.989
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.659.937	1.326.346	1.569.659
1.02.01.03	Contas a Receber	25.406	85.089	12.460
1.02.01.03.01	Clientes	25.406	85.089	12.460
1.02.01.04	Estoques	16.025	13.446	16.238
1.02.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	16.025	13.446	16.238
1.02.01.06	Tributos Diferidos	0	0	19.341
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	19.341
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	18.547	182.628	208.684
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	18.547	182.628	208.684
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.599.959	1.045.183	1.312.936

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.01.09.03	C/C com Parceiros nos Empreendimentos	107.083	127.084	37.622
1.02.01.09.04	Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital	826.777	400.334	433.326
1.02.01.09.05	Dividendos a Receber	50.212	122.076	101.257
1.02.01.09.06	Contratos de Mútuo	118.616	54.175	13.496
1.02.01.09.07	Direitos Creditórios Adquiridos	366.480	204.529	173.592
1.02.01.09.08	Adiantamento p/ Novos Negócios	0	0	7.435
1.02.01.09.09	Debêntures	25.548	61.135	514.476
1.02.01.09.10	Outros Créditos	105.243	75.850	31.732
1.02.02	Investimentos	5.917.028	7.427.240	5.240.564
1.02.02.01	Participações Societárias	5.917.028	7.427.240	5.211.288
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.916.102	7.426.127	5.208.521
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	926	1.113	2.767
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0	29.276
1.02.03	Imobilizado	5.271	5.526	4.766
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.271	5.526	4.766
1.02.04	Intangível	31.478	0	0
1.02.04.01	Intangíveis	31.478	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	8.400.523	9.895.354	8.147.613
2.01	Passivo Circulante	482.759	550.894	321.551
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.338	20.513	24.545
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.338	20.513	24.545
2.01.02	Fornecedores	3.668	2.305	8.542
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.668	2.305	8.542
2.01.03	Obrigações Fiscais	25.779	12.398	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	25.779	12.398	0
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	25.779	12.398	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	389.310	65.049	26.157
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	72.583	65.049	26.157
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	72.583	65.049	26.157
2.01.04.02	Debêntures	316.727	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	58.628	450.629	262.307
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	40.024	160.127	7.026
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	40.024	160.127	7.026
2.01.05.02	Outros	18.604	290.502	255.281
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	168.152	187.519
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	32.271	31.419
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	9.614	10.323	7.134
2.01.05.02.06	C/C com Parceiros nos Empreendimentos Terceiros	0	0	2.580
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	7.894	3.960	18.909
2.01.05.02.08	Obrigações por Aquisição de Participações Societárias	0	9.983	2.224
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	1.096	65.813	5.496
2.01.06	Provisões	36	0	0
2.01.06.02	Outras Provisões	36	0	0
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	36	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.900.464	2.924.638	1.938.395

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.845.988	1.824.473	1.696.180
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	419.875	244.408	234.762
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	419.875	244.408	234.762
2.02.01.02	Debêntures	1.426.113	1.580.065	1.461.418
2.02.02	Outras Obrigações	1.054.476	1.061.516	242.215
2.02.02.02	Outros	1.054.476	1.061.516	242.215
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	3.264	0
2.02.02.02.03	Partes Relacionadas	0	116.466	19.324
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	2.927	0	3.745
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	42.815	0	11.258
2.02.02.02.06	Provisão com Garantia	277	170	0
2.02.02.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	43.127	73.276	207.399
2.02.02.02.08	Contas-Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	83.050	22.557	0
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB	882.280	839.663	0
2.02.02.02.10	Outras Obrigações	0	6.120	489
2.02.03	Tributos Diferidos	0	38.649	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	38.649	0
2.03	Patrimônio Líquido	5.017.300	6.419.822	5.887.667
2.03.01	Capital Social Realizado	4.907.843	4.822.038	4.757.859
2.03.02	Reservas de Capital	792.301	103.522	153.087
2.03.02.01	�gio na Emissão de Ações	887.725	137.511	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-95.424	-33.989	0
2.03.04	Reservas de Lucros	0	1.552.369	1.012.185
2.03.04.01	Reserva Legal	0	105.501	70.101
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	1.446.868	942.084
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-624.737	0	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-58.107	-58.107	-35.464

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	63.687	104.342	142.634
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-75.186	-113.444	-97.165
3.03	Resultado Bruto	-11.499	-9.102	45.469
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.810.127	707.432	688.910
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.701	-8.181	-8.312
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.458	-79.591	-88.237
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-18.458	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	28.421	21.352	12.640
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-134.217	-58.064	3.553
3.04.05.02	Tributárias	-5.586	-3.963	-1.404
3.04.05.03	Perdas de Capital em Controladas	-31.448	-12.202	-786
3.04.05.04	Depreciações/Amortizações	-97.183	-41.899	5.743
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.679.172	831.916	769.266
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.821.626	698.330	734.379
3.06	Resultado Financeiro	-341.043	-5.258	55.173
3.06.01	Receitas Financeiras	67.991	208.303	166.559
3.06.02	Despesas Financeiras	-409.034	-213.561	-111.386
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.162.669	693.072	789.552
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-14.437	14.935	0
3.08.02	Diferido	-14.437	14.935	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.177.106	708.007	789.552
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-2.177.106	708.007	789.552
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-1,7689	0,6301	0,7137
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-1,5098	0,6301	0,7137

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	-2.177.106	708.007	789.552
4.03	Resultado Abrangente do Período	-2.177.106	708.007	789.552

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.035.178	1.201.250	-490.520
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-273.522	-23.956	64.841
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-2.177.106	708.007	789.552
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	3.784	3.942	-4.463
6.01.01.03	Impairment	93.399	40.449	0
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	1.679.172	-831.916	-769.266
6.01.01.05	Ganhos/Perdas de Capital em Controladas	31.448	12.202	786
6.01.01.06	Participação dos Empregados	0	19.782	23.968
6.01.01.07	Impostos Diferidos	17.547	-14.935	0
6.01.01.08	Desp.Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	100.652	44.710	24.364
6.01.01.09	Provisão para Contingências e Garantias	312	401	0
6.01.01.10	Ajustes no Resultado - Marcação a Mercado	-200	-6.598	-100
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	3.125	0	0
6.01.01.12	Reversão de Despesas com Ajustes SOP	-25.655	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-761.656	1.225.206	-555.361
6.01.02.01	Adiantamentos Concedidos	589	-533	-660
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a Receber	-64.441	-40.679	2.374
6.01.02.03	Contas a Receber	117.223	-79.474	-88.647
6.01.02.04	Dividendos a Receber	71.864	-20.819	-60.204
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	-1.133	-14.640	-21.647
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	13.272	-8.146	-5.655
6.01.02.07	C/C com Parceiros de Empreendimentos	53.758	1.007.134	-176.249
6.01.02.08	Partes Relacionadas	-72.488	0	0
6.01.02.09	Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital	-429.707	32.992	-180.255
6.01.02.10	Debêntures Ativas	35.587	453.341	-56.606
6.01.02.11	Fornecedores	1.363	-6.238	6.081
6.01.02.12	Outros Créditos	-24.612	-48.899	-7.562
6.01.02.13	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-29.344	-2.894	23.210

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01.02.14	Obrigações Tributárias Diferidas	0	74.065	8.113
6.01.02.15	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	-15.175	-23.814	-13.057
6.01.02.17	Obrigações de Cessão Direitos Creditórios	0	-23.442	4.609
6.01.02.18	Obrigações por Aquisição de Participação Societária	-9.983	9.983	2.224
6.01.02.20	Outras Contas a Pagar	-408.429	-82.731	8.570
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-328.814	-370.748	-465.528
6.02.01	Aquisição de Participação em Coligadas e Controladas	-293.807	-316.061	-159.459
6.02.02	Baixa de Participação em Coligadas e Controladas	0	0	74.131
6.02.03	Dividendos Declarados	0	-19.367	0
6.02.04	Aquisição/Baixa de Outros Investimentos	0	1.654	79.099
6.02.05	Aquisição e Baixa de Imobilizado	-3.529	-4.701	5.592
6.02.06	Intangível	-31.478	-32.273	-464.891
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.087.980	-1.112.500	1.046.754
6.03.01	Empréstimos e Financiamentos	169.868	48.538	242.074
6.03.02	Captação por Emissão de Títulos	117.873	-963.986	880.000
6.03.03	Juros Pagos na Captação de Recursos	0	0	-69.523
6.03.04	Aumento de Capital	861.675	64.179	65.311
6.03.05	Subscrição de Ações	0	0	9.523
6.03.07	Ações em Tesouraria	-61.436	-33.989	0
6.03.08	Ágio na Emissão de Ações	0	-47.233	0
6.03.09	Dividendos Propostos	0	-180.009	-80.631
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-276.012	-281.998	90.706
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	765.516	1.047.514	956.808
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	489.504	765.516	1.047.514

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.822.038	103.522	1.552.369	0	-58.107	6.419.822
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.822.038	103.522	1.552.369	0	-58.107	6.419.822
5.04	Transações de Capital com os Sócios	85.805	714.434	0	0	0	800.239
5.04.01	Aumentos de Capital	85.805	775.870	0	0	0	861.675
5.04.08	(-) Aquisição de Ações Próprias	0	-61.436	0	0	0	-61.436
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.177.106	0	-2.177.106
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.177.106	0	-2.177.106
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-25.655	-1.552.369	1.552.369	0	-25.655
5.06.04	Constituição de Reservas - Outorga de Opções	0	-25.655	0	0	0	-25.655
5.06.05	Compensação de Prejuízo Acumulado	0	0	-1.552.369	1.552.369	0	0
5.07	Saldos Finais	4.907.843	792.301	0	-624.737	-58.107	5.017.300

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.757.859	153.086	1.012.511	0	-35.464	5.887.992
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.757.859	153.086	1.012.511	0	-35.464	5.887.992
5.04	Transações de Capital com os Sócios	64.180	-15.575	-33.988	-168.152	0	-153.535
5.04.01	Aumentos de Capital	64.180	-47.234	0	0	0	16.946
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	31.659	0	0	0	31.659
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-168.152	0	-168.152
5.04.08	Aquisição de Ações Próprias	0	0	-33.988	0	0	-33.988
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	685.365	0	685.365
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	708.007	0	708.007
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-22.642	0	-22.642
5.05.02.06	Ajuste de Avaliação Patrimonial - Lei 11.638	0	0	0	-22.642	0	-22.642
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	517.213	-517.213	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	481.812	-481.812	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva Legal	0	0	35.401	-35.401	0	0
5.07	Saldos Finais	4.822.039	137.511	1.495.736	0	-35.464	6.419.822

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(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	2.393.585	143.565	383.103	0	-6.807	2.913.446
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	27.373	0	0	27.373
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.393.585	143.565	410.476	0	-6.807	2.940.819
5.04	Transações de Capital com os Sócios	2.364.274	0	-187.518	0	0	2.176.756
5.04.01	Aumentos de Capital	2.364.274	0	0	0	0	2.364.274
5.04.06	Dividendos	0	0	-187.518	0	0	-187.518
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	789.552	0	-28.657	760.895
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	789.552	0	0	789.552
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-28.657	-28.657
5.05.02.06	Ajuste de Avaliação Patrimonial - Lei 11.638	0	0	0	0	-28.657	-28.657
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	9.522	-325	0	0	9.197
5.06.01	Constituição de Reservas	0	9.522	-325	0	0	9.197
5.07	Saldos Finais	4.757.859	153.087	1.012.185	0	-35.464	5.887.667

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	114.248	136.479	157.415
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	72.830	115.402	157.176
7.01.02	Outras Receitas	41.418	21.077	239
7.01.02.01	Lucro na Venda de Investimentos	39.042	14.414	0
7.01.02.02	Reversão Provisão PLR	15	15	0
7.01.02.04	Outras	2.361	6.648	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-135.069	-184.294	-154.810
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-75.186	-113.444	-97.165
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.369	-58.648	-57.645
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-31.448	-12.202	0
7.02.04	Outros	-13.066	0	0
7.02.04.01	Prejuízo na Venda de Investimento	-7.464	0	0
7.02.04.02	Perda FIP-PDG	-5.602	0	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-20.821	-47.815	2.605
7.04	Retenções	-99.242	-44.391	-364
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.843	-3.942	-364
7.04.02	Outras	-93.399	-40.449	0
7.04.02.01	Amortização de Ágio	-93.399	-40.449	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-120.063	-92.206	2.241
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-1.610.905	1.040.494	953.786
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.679.172	831.916	769.266
7.06.02	Receitas Financeiras	67.991	208.303	166.559
7.06.03	Outros	276	275	17.961
7.06.03.02	Dividendos - Método de Custo	276	275	0
7.06.03.03	Outras	0	0	17.961
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.730.968	948.288	956.027
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.730.968	948.288	956.027
7.08.01	Pessoal	5.450	24.796	38.516

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.736	24.094	37.769
7.08.01.02	Benefícios	352	423	513
7.08.01.03	F.G.T.S.	362	279	234
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.325	1.211	16.185
7.08.02.01	Federais	30.325	1.211	15.973
7.08.02.03	Municipais	0	0	212
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	410.363	214.274	111.774
7.08.03.01	Juros	363.168	213.561	111.386
7.08.03.02	Aluguéis	1.328	713	388
7.08.03.03	Outras	45.867	0	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.177.106	708.007	789.552
7.08.04.02	Dividendos	0	168.151	187.519
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.177.106	539.856	602.033

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	16.034.172	17.253.079	15.386.410
1.01	Ativo Circulante	10.381.233	12.657.018	11.520.847
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.752.161	1.629.877	1.716.557
1.01.03	Contas a Receber	6.052.113	6.700.571	5.777.827
1.01.03.01	Clientes	6.052.113	6.700.571	5.777.827
1.01.04	Estoques	1.994.168	3.706.220	3.316.805
1.01.06	Tributos a Recuperar	120.957	101.163	88.263
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	120.957	101.163	88.263
1.01.07	Despesas Antecipadas	64.213	106.689	66.864
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	397.621	412.498	554.531
1.01.08.03	Outros	397.621	412.498	554.531
1.01.08.03.01	Adiantamentos	0	0	265.260
1.01.08.03.02	C/C com Parceiros nos Empreendimentos	0	0	88.869
1.01.08.03.03	Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital	0	0	13.437
1.01.08.03.04	Direitos Creditórios Adquiridos	0	52.831	94.394
1.01.08.03.05	Partes Relacionadas	0	58.421	29.604
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	51.193	13.295	14.218
1.01.08.03.07	Adiantamento a Fornecedores	109.803	74.571	0
1.01.08.03.10	Outros Créditos	236.625	213.380	48.749
1.02	Ativo Não Circulante	5.652.939	4.596.061	3.865.563
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.701.236	3.508.075	2.776.561
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	57.337	92.386	4.159
1.02.01.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	57.337	51.648	0
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	0	40.738	4.159
1.02.01.03	Contas a Receber	1.742.477	2.188.609	1.115.020
1.02.01.03.01	Clientes	1.742.477	2.188.609	1.115.020
1.02.01.04	Estoques	2.634.526	931.124	954.420
1.02.01.06	Tributos Diferidos	195	83.480	45.348

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	195	83.480	45.348
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	43.665	69	26
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	0	32.648	35.289
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	0	32.648	0
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0	35.289
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	223.036	179.759	622.299
1.02.01.09.03	Debêntures	1.064	40.593	19.157
1.02.01.09.04	C/C com Parceiros nos Empreendimentos	105.444	0	333.896
1.02.01.09.05	Direitos Creditórios Adquiridos	0	57.512	137.192
1.02.01.09.06	Adiantamento p/ Novos Negócios	0	1.297	7.435
1.02.01.09.07	Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital	0	0	28.075
1.02.01.09.08	Dividendos a Receber	0	0	1.728
1.02.01.09.09	Contrato de Mútuo	0	41.450	13.796
1.02.01.09.10	Investimentos Disponíveis para Venda	0	0	66.016
1.02.01.09.11	Impostos a Recuperar	6.364	6.025	0
1.02.01.09.12	Outros Créditos	110.164	32.882	15.004
1.02.02	Investimentos	22.917	121.978	56.881
1.02.02.01	Participações Societárias	22.917	121.978	56.881
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0	46.866
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	22.917	121.978	10.015
1.02.03	Imobilizado	282.104	296.466	204.924
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	282.104	296.466	204.924
1.02.04	Intangível	646.682	669.542	827.197
1.02.04.01	Intangíveis	646.682	669.542	29.152
1.02.04.01.02	Software/Outros	0	0	29.152
1.02.04.02	Goodwill	0	0	798.045

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	16.034.172	17.253.079	15.386.410
2.01	Passivo Circulante	4.458.262	5.023.540	4.586.234
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	131.983	158.810	146.598
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	131.983	158.810	146.598
2.01.02	Fornecedores	260.003	317.751	337.714
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	260.003	317.751	337.714
2.01.03	Obrigações Fiscais	391.661	377.723	426.052
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	391.661	377.723	426.052
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	30.969	37.817	35.910
2.01.03.01.02	Tributos Parcelados	3.148	990	1.295
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	181.014	173.673	177.957
2.01.03.01.04	Pis e Cofins Diferidos	176.530	165.243	210.890
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.157.612	1.872.531	1.626.566
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.840.885	1.872.531	1.626.566
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.840.885	1.872.531	1.626.566
2.01.04.02	Debêntures	316.727	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	1.423.499	2.271.129	2.049.304
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	3.269	11.786
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	3.269	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0	11.786
2.01.05.02	Outros	1.423.499	2.267.860	2.037.518
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	168.152	187.519
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	682.387	813.795	786.391
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	481.310	442.438	405.369
2.01.05.02.06	Obrigações por Emissão de CRI	0	0	101.179
2.01.05.02.07	C/C com Parceiros nos Empreendimentos - Grupo	48.227	7.044	106.132
2.01.05.02.08	C/C com Parceiros nos Empreendimentos - Terceiros	0	37.498	0
2.01.05.02.09	Coobrigaçao na Cessão de Recebíveis	32.213	113.430	8.517

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.01.05.02.10	Obrigações por Aquisição de Part. Societaria	163.859	105.445	45.850
2.01.05.02.12	Outras Obrigações	15.503	580.058	396.561
2.01.06	Provisões	93.504	25.596	0
2.01.06.02	Outras Provisões	93.504	25.596	0
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	93.504	25.596	0
2.02	Passivo Não Circulante	6.545.797	5.792.653	4.835.328
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.857.283	3.318.159	3.171.688
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.431.170	1.738.094	1.710.270
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.431.170	1.738.094	1.710.270
2.02.01.02	Debêntures	1.426.113	1.580.065	1.461.418
2.02.02	Outras Obrigações	2.400.775	2.213.886	1.577.469
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	13.663	47.879
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	13.663	47.879
2.02.02.02	Outros	2.400.775	2.200.223	1.529.590
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	103.010	31.735
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	139.990	177.665	402.827
2.02.02.02.04	C/C com Parceiros nos Empreendimentos	0	0	29.809
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	376.745	319.060	262.954
2.02.02.02.06	Fornecedores	209	248	51
2.02.02.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	78.114	16.477	23.598
2.02.02.02.08	Obrigações por Emissão de CRI	0	0	766.082
2.02.02.02.09	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	749	485	0
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	48	2.654	0
2.02.02.02.13	Obrigações por Emissão de CCB	1.503.234	1.464.234	0
2.02.02.02.14	Outras Obrigações	301.686	116.390	12.534
2.02.03	Tributos Diferidos	148.157	205.826	43.879
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	148.157	205.826	43.879
2.02.04	Provisões	139.582	54.782	42.292

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.04.02	Outras Provisões	139.582	54.782	42.292
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	320	27.326	13.639
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	139.262	27.456	20.542
2.02.04.02.05	Provisão com Promoções	0	0	8.111
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.030.113	6.436.886	5.964.848
2.03.01	Capital Social Realizado	4.907.843	4.822.038	4.757.859
2.03.02	Reservas de Capital	792.301	137.511	153.087
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	887.725	137.511	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-95.424	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	0	1.518.380	984.812
2.03.04.01	Reserva Legal	0	105.501	70.101
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	1.446.868	914.711
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-33.989	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-624.737	0	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-58.107	-58.107	-8.091
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	12.813	17.064	77.181

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.358.499	6.877.380	5.229.815
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.165.456	-5.083.594	-3.704.872
3.03	Resultado Bruto	-806.957	1.793.786	1.524.943
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.039.133	-886.385	-663.044
3.04.01	Despesas com Vendas	-273.537	-386.155	-300.820
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-437.271	-448.370	-346.244
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-437.234	0	0
3.04.02.02	Participação nos Lucros - Empregados	-37	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	18.947	6.729
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-326.461	-70.807	-37.365
3.04.05.02	Tributárias	-30.186	-11.991	-6.447
3.04.05.03	Perdas de Capital em Controladas	-90.337	-21.662	-5.963
3.04.05.04	Depreciação/Amortização	-175.143	-37.154	-24.955
3.04.05.05	Outras Despesas Operacionais	-30.795	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.864	0	14.656
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.846.090	907.401	861.899
3.06	Resultado Financeiro	-116.774	-37.409	52.544
3.06.01	Receitas Financeiras	264.451	260.836	273.263
3.06.02	Despesas Financeiras	-381.225	-298.245	-220.719
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.962.864	869.992	914.443
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-209.991	-165.553	-113.595
3.08.01	Corrente	-138.508	-210.482	-59.528
3.08.02	Diferido	-71.483	44.929	-54.067
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.172.855	704.439	800.848
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-2.172.855	704.439	800.848
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.177.106	708.007	789.552
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.251	-3.568	11.296
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-1,7689	0,67237	0,7318
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-1,5098	0,67237	0,7318

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-2.172.855	708.007	789.552
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-2.172.855	708.007	789.552
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.177.106	704.439	789.552
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.251	3.568	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.322.580	-546.443	-723.722
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.761.129	1.127.153	1.095.777
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-2.177.106	708.007	789.552
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	23.641	90.016	97.146
6.01.01.03	Ganhos/Perdas em Controladas	90.337	33.864	5.963
6.01.01.04	Participação dos Empregados	0	65.620	58.322
6.01.01.05	Impostos Diferidos	44.244	44.931	54.066
6.01.01.07	Despesa Financeira, Juros e Var. Monetária Passiva	87.519	51.733	49.966
6.01.01.08	Provisões para Garantia e Contingências	66.479	49.312	29.466
6.01.01.09	Participação de Acionistas não Controladores	-4.251	3.568	11.296
6.01.01.10	Reversão de Despesas SOP	-25.655	31.658	0
6.01.01.11	Amortização de Ágio e Deságio na Aquisição	151.502	55.637	0
6.01.01.12	Ajustes no Resultado - Marcação a Mercado	0	-7.193	0
6.01.01.13	Resultado de Aj. pelo Metodo da Equivalencia Patrimonial	1.864	0	0
6.01.01.14	Ajuste a Valor Presente	-19.703	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	438.549	-1.673.596	-1.819.499
6.01.02.01	Adiantamentos a Fornecedores	-35.232	190.689	-242.300
6.01.02.02	Contas a Receber	1.114.293	-2.020.002	-2.430.318
6.01.02.03	Empréstimos - Contrato de Mútuo	3.552	-13.436	-11.609
6.01.02.04	Operações de Cessão Direitos Creditórios	0	89.128	595.685
6.01.02.05	Dividendos a Receber	0	1.728	1.494
6.01.02.06	Impostos a Recuperar	-20.133	-18.925	-64.551
6.01.02.07	Estoques de Imóveis a Comercializar	8.650	-366.119	-814.252
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	-1.120	-39.868	-35.963
6.01.02.09	C/C com Parceiros nos Empreendimentos	-101.759	331.366	-118.959
6.01.02.10	Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital	-103.010	112.787	-46.524
6.01.02.11	Debêntures	39.529	-12.586	144.549
6.01.02.12	Partes Relacionadas	74.137	-68.909	43.828

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	96.557	93.175	165.118
6.01.02.15	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-169.083	-197.759	171.578
6.01.02.16	Impostos Diferidos	0	28.953	78.951
6.01.02.17	Obrigações Fiscais/Impostos a Recolher	-26.563	-56.011	818
6.01.02.18	Fornecedores	-57.787	-19.765	134.655
6.01.02.19	Obrigações por Aquisição Societária	58.414	59.595	45.850
6.01.02.20	Outras Contas a Pagar	-441.896	232.363	562.451
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-131.061	-178.500	126.646
6.02.01	Aquisição de Participação em Coligadas/Controladas	6.860	46.866	57.950
6.02.02	Aquisições e Baixas do Imobilizado	-9.279	-181.558	-146.959
6.02.03	Intangível	-128.642	102.018	-53.398
6.02.05	Aquisição de Outros Investimentos	0	-145.826	0
6.02.07	Saldos Adquiridos em Investimentos, Líquido de Caixa	0	0	269.053
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.575.925	638.263	1.212.654
6.03.01	Empréstimos e Financiamento	661.430	117.596	1.005.356
6.03.02	Captação por Emissão de Debêntures	75.256	147.209	371.630
6.03.03	Juros pagos na Captação de Recursos	0	-32.295	-107.303
6.03.04	Aumento de Capital Social	861.675	32.520	68.603
6.03.05	Participação de Acionistas não Controladores	0	-63.686	-25.866
6.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimoniais	0	0	-1.284
6.03.07	Amortização de Empréstimos	0	-1.836	0
6.03.09	Ágio na Emissão de Ações	0	-15.576	0
6.03.10	(-) Ações em Tesouraria	-61.436	-33.989	0
6.03.12	Reservas de Lucros	0	0	-17.851
6.03.13	Dividendos Declarados	0	-209.832	-80.631
6.03.14	Obrigações por Emissão de CCB	39.000	698.152	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	122.284	-86.680	615.578
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.629.877	1.716.557	1.100.979

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.752.161	1.629.877	1.716.557

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.822.038	103.522	1.552.369	0	-58.107	6.419.822	17.064	6.436.886
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.822.038	103.522	1.552.369	0	-58.107	6.419.822	17.064	6.436.886
5.04	Transações de Capital com os Sócios	85.805	714.434	0	0	0	800.239	0	800.239
5.04.01	Aumentos de Capital	85.805	775.870	0	0	0	861.675	0	861.675
5.04.08	(-) Aquisição de Ações Próprias	0	-61.436	0	0	0	-61.436	0	-61.436
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.177.106	0	-2.177.106	0	-2.177.106
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.177.106	0	-2.177.106	0	-2.177.106
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-25.655	-1.552.369	1.552.369	0	-25.655	-4.251	-29.906
5.06.04	Constituição de Reservas - Outorga de Opções	0	-25.655	0	0	0	-25.655	0	-25.655
5.06.05	Compensação de Prejuízo Acumulado	0	0	-1.552.369	1.552.369	0	0	-4.251	-4.251
5.07	Saldos Finais	4.907.843	792.301	0	-624.737	-58.107	5.017.300	12.813	5.030.113

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.757.859	153.086	1.012.511	0	-35.464	5.887.992	-11.296	5.876.696
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.757.859	153.086	1.012.511	0	-35.464	5.887.992	-11.296	5.876.696
5.04	Transações de Capital com os Sócios	64.180	-15.575	-33.988	-168.152	0	-153.535	0	-153.535
5.04.01	Aumentos de Capital	64.180	-47.234	0	0	0	16.946	0	16.946
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	31.659	0	0	0	31.659	0	31.659
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-168.152	0	-168.152	0	-168.152
5.04.08	Aquisição de Ações Próprias	0	0	-33.988	0	0	-33.988	0	-33.988
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	685.365	0	685.365	28.360	713.725
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	708.007	0	708.007	0	708.007
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-22.642	0	-22.642	28.360	5.718
5.05.02.03	Equiv. Patrim. s/Result. Abrang. Coligadas	0	0	0	0	0	0	28.360	28.360
5.05.02.06	Ajuste de Avaliação Patrimonial - Lei 11.638	0	0	0	-22.642	0	-22.642	0	-22.642
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	517.213	-517.213	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	481.812	-481.812	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva Legal	0	0	35.401	-35.401	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.822.039	137.511	1.495.736	0	-35.464	6.419.822	17.064	6.436.886

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(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	2.393.585	143.565	383.103	0	-6.807	2.913.446	20.178	2.933.624
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	27.373	0	0	27.373	0	27.373
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.393.585	143.565	410.476	0	-6.807	2.940.819	20.178	2.960.997
5.04	Transações de Capital com os Sócios	2.364.274	0	-187.518	0	0	2.176.756	0	2.176.756
5.04.01	Aumentos de Capital	2.364.274	0	0	0	0	2.364.274	0	2.364.274
5.04.06	Dividendos	0	0	-187.518	0	0	-187.518	0	-187.518
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	789.552	0	-28.657	760.895	-31.474	729.421
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	789.552	0	0	789.552	0	789.552
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-28.657	-28.657	-31.474	-60.131
5.05.02.03	Equiv. Patrim. s/Result. Abrang. Coligadas	0	0	0	0	0	0	-31.474	-31.474
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-28.657	-28.657	0	-28.657
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	9.522	-325	0	0	9.197	0	9.197
5.06.01	Constituição de Reservas	0	9.522	-325	0	0	9.197	0	9.197
5.07	Saldos Finais	4.757.859	153.087	1.012.185	0	-35.464	5.887.667	-11.296	5.876.371

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	4.475.066	7.090.034	5.420.029
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.379.764	6.959.273	5.314.579
7.01.02	Outras Receitas	95.302	130.761	105.450
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.616.912	-5.639.838	-4.053.082
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.165.456	-5.083.592	-3.704.872
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-361.119	-534.584	-342.247
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-90.337	-21.662	-5.963
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.141.846	1.450.196	1.366.947
7.04	Retenções	-244.400	-101.262	-103.254
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-92.898	-86.074	-103.254
7.04.02	Outras	-151.502	-15.188	0
7.04.02.01	Amortização de Ágio	-151.502	-15.188	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.386.246	1.348.934	1.263.693
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	258.336	264.403	282.732
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.864	0	14.656
7.06.02	Receitas Financeiras	264.451	260.835	273.263
7.06.03	Outros	-4.251	3.568	-5.187
7.06.03.01	Amortização de Deságio	0	0	6.109
7.06.03.02	Participação dos Acionistas não Controladores	-4.251	0	-11.296
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.127.910	1.613.337	1.546.425
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.127.910	1.613.337	1.546.425
7.08.01	Pessoal	219.256	193.824	195.297
7.08.01.01	Remuneração Direta	172.486	163.580	173.636
7.08.01.02	Benefícios	34.149	20.098	13.615
7.08.01.03	F.G.T.S.	12.621	10.146	8.046
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	424.282	397.213	326.536
7.08.02.01	Federais	424.103	396.512	323.964
7.08.02.02	Estaduais	106	3	1.293

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.02.03	Municipais	73	698	1.279
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	405.658	314.293	235.040
7.08.03.01	Juros	381.224	298.247	220.718
7.08.03.02	Aluguéis	24.434	16.046	14.322
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.177.106	708.007	789.552
7.08.04.02	Dividendos	0	168.151	187.519
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.177.106	539.856	602.033



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Comentários da Administração (DFP-2012)

Eventos Corporativos

Durante o primeiro semestre de 2012, em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 08 de maio, a PDG aprovou o pagamento dos dividendos referentes ao resultado do exercício de 2011, no valor de R\$168.151.258,63, representando R\$ 0,1484 por ação ordinária. O crédito de dividendos foi realizado no dia 05 de julho, com base na posição acionária de 09 de maio.

Ainda na ocasião da Assembleia, os acionistas aprovaram a eleição dos seguintes membros do Conselho de Administração: Gilberto Sayão da Silva, Alessandro Monteiro Morgado Horta, José Antonio Tornaghi Grabowsky, Alexandre Gonçalves Silva, Paulo Roberto Nunes Guedes, Milton Goldfarb, João da Rocha Lima Jr. e João Cox Neto. A modificação no Conselho de Administração incluiu a entrada de três novos membros, com objetivo agregar à companhia experiências externas, visões diferenciadas e uma gestão mais independente. Com as alterações, o Conselho de Administração passou a contar com 75% dos membros independentes, em linha com as melhores práticas de Governança Corporativa.

No dia 11 de maio recebemos as renúncias do Michel Wurman aos cargos de Diretor Vice-Presidente e de Relações com Investidores, e de Frederico Marinho Carneiro da Cunha, ao cargo de Diretor de Investimentos e Planejamento Gerencial. Na ocasião, o Conselho de Administração da Companhia elegeu João Mallet para o cargo de Diretor de Relações com Investidores, cumulativamente ao cargo de Diretor Financeiro que já ocupava, Pedro Thompson para o cargo de Diretor de Investimentos e Planejamento Gerencial, e ainda Saulo Lara como Diretor, sem designação especial. O cargo de Diretor Vice-Presidente permaneceu vago. Além disso, foi reiterada a permanência do Diretor Presidente, Zeca Grabowsky, a frente da Companhia e de suas atividades.

Nova Política de Negociação de Ações

Em maio, durante a Reunião do Conselho, foi aprovada a nova política de negociação das ações, com a finalidade de reforçar a governança corporativa da empresa. A nova política aumentou as restrições de negociações de ações, buscando um maior alinhamento de interesses entre os colaboradores e os acionistas. As principais mudanças na política foram:

- ❖ as negociações envolvendo opções e derivativos de ações e valores mobiliários de emissão da Companhia estão proibidas;



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

foi instituído um calendário anual de restrição de negociação de ações (“*blackout period*”), onde foi aumentado o período de restrição para 60 dias antes do prazo final da divulgação das demonstrações financeiras e para 45 dias antes do prazo final da divulgação dos ITRs.

Centro de Serviços Compartilhados

Em 2011 a Companhia decidiu pela adoção de um Centro de Serviços Compartilhados (CSC). O projeto foi estruturado em duas fases: (1) concepção e (2) implementação. Junto com consultores contratados, uma equipe multidisciplinar com mais de 100 funcionários de diferentes unidades de negócios dedicou-se ao projeto revisando mais de 300 processos a fim de escolher as melhores práticas internas e do mercado. O grande diferencial do modelo de Centro de Serviços Compartilhados está no monitoramento e gestão de serviços: enquanto a centralização e a padronização entregam benefícios significativos no curto prazo, a excelência na gestão de serviços sustenta o valor agregado do negócio no longo prazo.

O Centro de Serviços Compartilhados da PDG (“CSC”) iniciou suas atividades em maio de 2012 com matriz em São Paulo, contando na ocasião com uma equipe de aproximadamente 900 funcionários. O CSC foi implementado com a proposta de centralizar, padronizar e simplificar os processos e, consequentemente, aumentar a qualidade dos serviços que prestamos e a facilidade que teremos em realizá-los. Nesse modelo, as atividades de suporte ao negócio ganham maior eficiência, uma vez que são integradas.

Abaixo, apresentamos os principais objetivos do nosso CSC:

- simplificar e padronizar processos;
- aumentar a qualidade das entregas aos clientes internos e externos;
- manter o foco dos executivos no core business/incorporação e engenharia;
- dar suporte à novos negócios;
- compartilhar práticas de negócios entre as unidades.

Nesse modelo, todas as atividades transacionais das áreas de TI, Recursos Humanos, Análise de Crédito, Contas a Pagar, Contas a Receber, Tesouraria, Administrativo, Crédito Imobiliário, Contratos, Registro e Operações Imobiliárias, Contabilidade, Fiscal e Relacionamento com Clientes, que até então eram executadas de forma independente nas várias unidades de negócios da PDG, passaram a fazer parte do CSC, que foi um grande passo para a Companhia e um marco para a integração das unidades de negócio.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Revisão de Orçamento de Obras - 2T12

Durante o segundo trimestre de 2012 a PDG realizou sua segunda revisão nos orçamentos de obras, ocasião em que a companhia continuava a enfrentar problemas referentes a atrasos e consequentemente aumento das despesas indiretas das obras. A variação nos custos ocorreu principalmente devido ao desalinhamento das premissas iniciais de viabilidade com a realidade de mercado no momento de início da execução das obras e custos não esperados na entrega de unidades. No início de 2012, a expectativa de obtenção de Habite-se para o ano, era de 38 mil unidades, por conta do desempenho abaixo do esperado no primeiro trimestre, o valor foi revisado para 34 a 35 mil unidades.

Mesmo com o resultado desfavorável do primeiro trimestre (3,8 mil unidades entregues em comparação com a expectativa de entrega de 6,6 mil unidades), esperávamos recuperar essas unidades nos trimestres posteriores. Infelizmente, obtivemos Habite-se de apenas 6,4 mil unidades no segundo trimestre, totalizando 10,2 mil unidades no semestre, representando 62% da meta inicial do ano para unidades entregues no primeiro semestre. Por conta disso, optamos por revisar nosso cronograma de entregas de unidades para 28 a 30 mil unidades em 2012, as demais unidades foram reposicionadas para 2013.

Ao considerar o cronograma de entrega de unidades e as dificuldades enfrentadas nas entregas, as revisões periódicas realizadas por nossa equipe de engenharia nos levaram a um reorçamento de diversos projetos. Do total, 34% dos canteiros tiveram seus custos alterados. O resultado dessa conciliação detalhada dos orçamentos de custos financeiros a incorrer versus a evolução física de nossas obras acarretou em um acréscimo de R\$ 478 milhões em nossos custos orçados.

Negociação com Credores e Novas Emissões - 2T12

A administração da Companhia, em função das dificuldades encontradas no primeiro semestre, negociou preventivamente, e obteve os *waivers* necessários, referentes às cláusulas da 1ª, 3ª e 5ª emissões de debêntures, que previam a possibilidade de vencimento antecipado caso ocorresse o descumprimento dos *Covenants* Financeiros.

Em maio de 2012 liquidamos a emissão de CCB (Cédula de Crédito Bancário) da PDG com o BTG Pactual, no valor de R\$ 200 milhões. Esta emissão tem prazo final de 36 meses, amortizações concentradas entre o 18º e o 24º meses, e taxa de IGPM + 7,4% ao ano.

Em 28 de junho de 2012 liquidamos a emissão de CCB com a CEF no valor de R\$ 350 milhões. Esta emissão tem prazo final de 48 meses, sendo 12 meses de carência com a amortização trimestral do principal, e taxa de CDI + 0,12% ao mês.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Os recursos serão destinados ao reforço da posição de caixa da Companhia, investimento em projetos imobiliários em geral, e propósitos corporativos. A operação foi registrada em nossas demonstrações financeiras do 2º trimestre de 2012.

Aumento de Capital

Em Julho, foi aprovado um aumento de capital de aproximadamente R\$800 milhões, ancorado pela Vinci Partners. Com isso, a liquidez da Companhia foi reforçada e houve o retorno e o comprometimento de um parceiro histórico da PDG.

Nova Administração

O segundo semestre de 2012 foi marcado por um importante passo para o futuro da PDG. Ao final de agosto, o Conselho de Administração da Companhia elegeu o Sr. Carlos Augusto Piani para o cargo de Diretor Presidente da Companhia, em substituição ao Sr. José Antonio Grabowsky, que renunciou ao cargo. Adicionalmente, o Conselho elegeu o Sr. Marco Kheirallah para o cargo de Diretor Vice-Presidente.

Carlos Piani atuou como co-responsável pela área de Private Equity da Vinci Partners Investimentos Ltda. desde abril de 2010. Adicionalmente, o Sr. Piani é membro dos Conselhos de Administração da CEMAR, CMAA, Equatorial Energia, Burger King Brasil e Le Biscuit S.A.. Na Equatorial, foi Diretor Presidente entre março de 2007 e abril de 2010. Na CEMAR, também foi Vice-Presidente Administrativo Financeiro entre maio de 2004 e março de 2006 e Diretor Presidente entre março de 2006 e abril de 2010. Anteriormente foi sócio do Banco Pactual. Entre 2000 e 2004, trabalhou na área de investimentos de longo prazo, e durante o período de 1998 a 2000, atuou no departamento de finanças corporativas do banco. Antes do Banco Pactual, foi analista do departamento de *business valuation* da Ernst&Young. É formado em Informática pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e em Administração de Empresas pelo IBMEC-RJ. Além disso, especializou-se em Gestão Empresarial pela Harvard Business School e possui a certificação de Chartered Financial Analyst (CFA).

Marco Kheirallah foi membro do Conselho de Administração da PDG de outubro de 2006 a dezembro de 2008. Em 2010 fundou a SIP Capital, uma gestora de recursos baseada em São Paulo. Foi membro da equipe de investimentos alternativos da UBS Pactual Gestora de Recursos Alternativos Ltda. no Rio de Janeiro até 2009. Anteriormente, o Sr. Kheirallah foi integrante da área de investimentos alternativos do Banco Pactual em Nova Iorque até 2006, instituição na qual ingressou como sócio em 2001. Em novembro de



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

1996, como sócio do Banco Matrix S.A., trabalhou como diretor de operações (*head trader*) das atividades de aplicação de recursos proprietários e também como tesoureiro da instituição. De Outubro de 1994 a Outubro de 1996, foi *trader* de renda fixa e câmbio no Banco Opportunity S.A. de julho de 1992 a Setembro de 1994, trabalhou como *trader* de renda fixa do Banco BCN S.A. O Sr. Kheirallah é graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, FGV-SP.

Nova Administração – Estratégia

Com o apoio do Conselho de Administração, a nova administração iniciou um extenso plano de trabalho prevendo a aceleração da geração de valor para os acionistas no longo prazo. Esse plano, realizado em conjunto com consultores externos, contempla a validação do posicionamento estratégico da companhia e do modelo de gestão necessário para alcançá-lo.

Esse trabalho gerou às seguintes diretrizes estratégicas para a companhia: (i) redução do número de regiões de atuação; (ii) concentração do foco nos segmentos econômico e médio e exploração pontual da alta renda; e (iii) atuação complementar nos segmentos comercial, loteamentos e MCMV.

Também foram identificados os principais pilares operacionais necessários para prover a companhia com capacidade gerencial e de execução para alcançar os seus objetivos. Os principais pilares identificados foram: (i) integração total das empresas adquiridas, através de uma cultura com foco claro na rentabilidade do negócio e no controle de custos e despesas; (ii) reestruturação da estrutura organizacional, adição de novos talentos em funções-chave e redefinição das políticas de remuneração; (iii) estruturação das regionais como unidades de negócios; (iv) aprimoramento do processo de gerenciamento e orçamentação de obras; e (v) redesenho dos demais macro-processos.

Para iniciar a adequação das atividades da companhia ao novo direcionamento estratégico, a partir de setembro foram revistos todos os lançamentos ainda não efetivados e os realizados há menos de 6 meses. O resultado desse trabalho foi uma redução do número de lançamentos, a concentração dos lançamentos no sudeste e a elevação proporcional do número de denúncias de incorporação e distratos no terceiro e quarto trimestres de 2012.

A partir do quarto trimestre, o modelo operacional começou a ser ajustado e integrado, o que acarretou na troca de alguns diretores executivos da companhia no período. João Mallet renunciou como Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e Marco Kheirallah acumulou a Diretoria Financeira com o cargo de Vice-Presidente. Guido Lemos, ex-Viver e Porto Seguro assumiu a Diretoria de Relações com Investidores. Pedro Thompson, Diretor de Investimentos e Planejamento Gerencial, renunciou e o cargo ficou vago. Cauê Cardoso,

Comentários da Administração – 2012



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Diretor Jurídico, renunciou e Natalia Pires, advogada com longa experiência no setor imobiliário, foi promovida e assumiu o departamento. Marcos Vinicius de Sá renunciou como Diretor Administrativo Operacional e o cargo ficou vago, mas Valdir Sobrinho, profissional com passagens pela Telemar, Cemar e Leite Bom, assumiu o Centro de Serviços Compartilhados, principal responsabilidade da diretoria. Houve também as primeiras mudanças na estrutura organizacional com destaque para:

- ❖ redução do número de diretorias de incorporação de quatro para duas, como parte do processo de integração;
- ❖ criação de diretoria única de crédito imobiliário subordinada ao Diretor Financeiro, que passou a ser responsável por todas as atividades de contratação de financiamento à produção, repasse e registro em cartório de imóveis; e
- ❖ troca da subordinação e consolidação da área de suprimentos, que deixou de responder para as diretorias de engenharia e passou a responder de forma consolidada à presidência;

Também foram adotadas iniciativas para o controle de custos e despesas. Foi estabelecida uma política de alçada de pagamentos mais restritiva e novos fóruns para aprovação de assuntos financeiros relativos aos empreendimentos. Um orçamento detalhado para 2013 foi elaborado para auxiliar no controle de despesas e custos e na integração entre as diversas áreas da empresa.

A companhia está trabalhando no redesenho da política de remuneração de curto e longo prazo e na nova estrutura de regionais. A implementação dessas novas políticas e estruturas ocorrerá ao longo de 2013.

Nova Administração – Aprimoramento do Processo de Gerenciamento e Orçamentação de Obras

Um dos pilares operacionais no novo modelo operacional é o aprimoramento do processo de gerenciamento e orçamentação de obras. Portanto, a nova administração tomou a decisão de rever os controles e os orçamentos de todas as obras, com vistas a aumentar a precisão das estimativas. Esse trabalho foi possível dado que todas as 4 unidades de engenharia passaram a utilizar o mesmo sistema para controle dos custos de obras (SAP) em 2012, o que permitiu maior comparabilidade entre elas.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Nesse trabalho, buscou-se ter uma visão atualizada dos custos a incorrer através da (i) revisão das obras fruto de parcerias; (ii) avaliação e eventual substituição das construtoras contratadas em obras terceirizadas; (iii) avaliação das obras da unidade dedicada a empreendimentos MCMV; (iv) resolução de problemas com o poder público, (iv) uniformização e maior rigor nos orçamentos das obras existentes e (v) implantação de novos processos de supervisão e fiscalização. Como conclusão, foram tomadas as seguintes decisões:

- ❖ criação de um diretoria de operações, com objetivo de gerir de forma integrada as unidades de engenharia;
- ❖ definição de diretrizes e critérios corporativos únicos para todas as engenharias, que antes eram individualizados por cada unidade;
- ❖ rescisão de 4 parcerias;
- ❖ novas trocas de obras de terceiros por equipe própria;
- ❖ celebração de termos de ajuste de conduta (TACs) ou outros compromissos com poderes públicos em relação à contra-partidas necessárias para a execução de empreendimentos;
- ❖ troca da liderança responsável pela unidade de empreendimentos MCMV;
- ❖ criação de um escritório de projetos ligado à presidência para supervisionar a evolução físico-financeira dos empreendimentos e retroalimentar as viabilidades com as lições aprendidas dos projetos encerrados;
- ❖ fiscalização periódica sobre a evolução dos empreendimentos com consultores externos;
- ❖ exigência de orçamentos mais detalhados para condução de obras existentes e novos lançamentos, e
- ❖ revisão de 100% das obras e aprimoramento de 241 orçamentos, representando 86% das obras em andamento, com base em novas diretrizes referentes a custos de material, serviços, mão de obra, benfeitorias, exigências ambientais e prazo de conclusão de obras; e
- ❖ maior rigidez nas alçadas de pagamento dos custos de obras, com controles cruzados com a diretoria financeira e a presidência.

Nessa revisão também foram incluídas as despesas de mobilização requeridas para assumir os projetos de terceiros e parceiros e retomar obras embargadas. O valor consolidado das complementações orçamentárias foi estimado em R\$1,4 bilhão, dos quais aproximadamente R\$1,1 bilhão impactou o resultado do 4º trimestre de 2012. Importante destacar que podemos ter melhorias no processo de execução de obras ou nas compras de insumos e serviços dado o novo modelo de gestão e da centralização dos suprimentos e consequentemente, incorreremos em custos menores do que o estimado. Portanto, acredita-se ter definido um valor conservador para a conclusão das obras em curso, a partir do qual não se espera novas revisões.

Comentários da Administração – 2012



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Adicionalmente, em função dessa revisão, foi realizado um acréscimo consolidado nas provisões para garantia de manutenção de assistências técnicas e para possíveis multas por atraso na entrega de R\$ 93 milhões.

O aprimoramento do processo de estimativas do custo de obra, também resultou em outros ajustes nas demonstrações financeiras. Houve a redução de ativos que não geram impacto caixa, englobando principalmente o *impairment* de ágios da compra da Agre e da TGLT, impostos diferidos ativos, gastos com projetos descontinuados, valor justo do passivo financeiro da capitalização da Vinci conforme regra do IFRS, que no total alcançaram R\$341 milhões.

Resumo dos Ajustes - 4T12	Valores em R\$ mm
REAVALIAÇÃO DE OBRAS - LÍQUIDO DE IMPOSTOS	1.075
PROVISÕES CONTÁBEIS COM POSSÍVEL EFEITO CAIXA	139
OUTROS AJUSTES CONTÁBEIS SEM EFEITO CAIXA	367
TOTAL DOS AJUSTES	1.581

O ano de 2012 foi marcado por muitas mudanças, ajustes e novos desafios para a PDG. A nova administração assumiu em setembro de 2012 e já deu início a um novo modelo de gestão na Companhia, mas ainda há muito por fazer. A agenda estratégica para os próximos anos inclui a unificação de processos das empresas do grupo, descentralização da execução, com um maior grau de autonomia dado as unidades regionais de negócio, reestruturação corporativa, e o controle e gestão da *performance* da companhia. Como consequência, a nova administração espera que a companhia se torne mais eficiente e rentável, e possa crescer novamente em bases sólidas e gerar valor para os seus acionistas.

Notas Explicativas

Demonstrações Financeiras

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

31 de dezembro de 2012 com Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Notas Explicativas

1. Contexto Operacional

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“PDG Realty”) e suas controladas e controladas em conjunto (referidas em conjunto como “Companhia”) 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 aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários emitidos por sociedades atuantes no setor imobiliário; (b) prestação de serviços de cobrança de recebíveis; (c) aquisição de imóveis para renda; (d) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária; e (e) 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, 86, 4º andar (parte) – Rio de Janeiro – RJ.

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

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da controladora para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), 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 percentagem completada – POC), conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.11.

As demonstrações financeiras consolidadas, para o mesmo período, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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 no Brasil, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e CFC.

O International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) havia incluído em sua agenda um tópico de discussão sobre o significado e 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.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis- Continuação

2.1. Declaração de conformidade - Continuação

As demonstrações financeiras apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras não são consideradas em conformidade com o IFRS, que exige a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo, entretanto como o patrimônio líquido e o resultado das demonstrações individuais não são diferentes das demonstrações consolidadas, a Companhia está apresentando estas demonstrações lado a lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

A emissão destas demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pela Administração em 26 de março de 2013.

2.2. Base de apresentação

Na preparação das demonstrações financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: provisões para contingências, provisão para créditos de liquidação duvidosa, vida útil dos bens do imobilizado, custo orçado dos empreendimentos em construção, estimativas do valor justo das propriedades para investimento, avaliação da realização de crédito fiscal diferido ativo decorrente de prejuízo fiscal e base negativa de exercícios anteriores, classificação de curto e longo prazo, entre outros. Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras.

Os valores contábeis de ativos e passivos reconhecidos que representam itens objeto de *hedge* a valor justo que, alternativamente, seriam contabilizados ao custo amortizado, são ajustados para demonstrar as variações nos valores justos atribuíveis aos riscos que estão sendo objeto de *hedge*.

A Administração monitora e revisa tempestivamente estas estimativas e suas premissas pelo menos, anualmente.

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.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis - Continuação

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 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 ativas, empréstimos e financiamentos.

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

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

a) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. Em conformidade com o CPC 03 (R2) - IAS 7 – Demonstração dos fluxos de caixa, 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 (CDB), e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

b) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários devem ser classificados nas seguintes categorias: títulos mantidos até o vencimento, títulos disponíveis para venda e títulos para negociação a valor justo reconhecido com contrapartida no resultado (títulos para negociação). A classificação depende do propósito para 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 títulos para negociação; 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.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis - Continuação

2.4. Instrumentos Financeiros – Continuação

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado - Continuação

b) Títulos e valores mobiliários - Continuação

Quando aplicável, os custos incrementais diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo financeiro são adicionados ao montante originalmente reconhecido, exceto pelos títulos para negociação, os quais são registrados pelo valor justo com contrapartida no resultado.

Os títulos e valores mobiliários da Companhia são títulos disponíveis para negociação e são mensuradas pelo custo acrescido de juros, correção monetária, variação cambial, ajuste ao valor de mercado, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data das demonstrações financeiras consolidadas e não sujeitas a variação significativa de valor. A abertura dessas aplicações financeiras está na Nota 4.

Recebíveis e Empréstimos

c) Contas a receber de clientes

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitos ao ajuste a valor presente (AVP), indicado na Nota 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 está diretamente ligado 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 "Receitas de incorporação imobiliária". Após o período de construção, os juros são contabilizados como "Receitas Financeiras".

d) Passivos financeiros

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

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

Os passivos financeiros da Companhia incluem principalmente 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.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis - Continuação

2.4. Instrumentos Financeiros – Continuação

Recebíveis e Empréstimos - Continuação

e) 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 dos mesmos. 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 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.

Empréstimos e financiamentos, certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) e debêntures

De acordo com o CPC 38 – IAS 39 – Instrumentos Financeiros Reconhecimento e Mensuração, após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos 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.

Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários

A Companhia apresenta as dívidas pelo valor captado deduzido dos custos de transação, descontos e prêmios incorridos, conforme CPC 08 (R1) - IAS 32 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários.

f) 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 variações monetárias incorridos.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis - Continuação

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 ao seu valor líquido realizável.

O custo compreende: o 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 incorridos durante o período de construção e os juros de operação de emissão de debênture, os quais são capitalizados na rubrica de “Estoque de imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica “Custo de bens e/ou serviços vendidos”).

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução.

Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescidos 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, contabilizados na rubrica de estoque com contrapartida na rubrica de adiantamentos de clientes, sendo a receita da venda de imóveis reconhecida de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota 2.11.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis - Continuação

2.6. Ativos intangíveis

De acordo com o CPC 04 (R1) - IAS 38 – Ativo Intangível, ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e 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 passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e de longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (a) juros pré-fixados; (b) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (c) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados ao seu valor presente com base em taxa de juros de longo prazo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de “Receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves e na rubrica de “Receitas financeiras” no período pós-chaves.

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

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para empreendimentos com construção própria, a Companhia registra provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que a Companhia contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras. A Companhia não registra provisão nesta circunstância, mas se responsabiliza solidariamente caso a construtora não arque com os custos.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis – Continuação

2.8. Provisões - Continuação

b) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Impostos correntes

São calculados com base nas alíquotas vigentes de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL).

As empresas do grupo que optaram pelo regime de lucro real consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade. Portanto, as adições ao lucro contábil de despesas temporárias não dedutíveis ou exclusões de receitas temporárias não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, geram créditos ou débitos tributários diferidos conforme Nota 16.

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro líquido (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, grande numero das controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias. O reconhecimento dos ativos diferidos sobre prejuízos fiscais ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos. A análise é realizada com base em projeções de resultados e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros. 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.

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2012 65 obras (44 em 31 de dezembro de 2011) inscritas no RET (Regime Especial de Tributação) conforme é facultado pela legislação nº 10.931/04. Os saldos das contas a receber relacionados a estes empreendimentos montam em R\$ 1.478.000, que representam 10,4% do total do contas a receber total da Companhia.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis – Continuação

2.8. Provisões – Continuação

b) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - Continuação

Impostos correntes - Continuação

Com a publicação da medida provisória n.º 601 de 28 de dezembro de 2012 revisamos os valores de impostos diferidos de acordo com a tributação de 4% sobre o faturamento e o efeito nos saldos contábeis foram de R\$ 26.300, sendo, R\$ 13.400 de PIS e COFINS e R\$ 12.900 de IRPJ e CSLL, registrados como reversão de provisão no resultado.

A Companhia pretende aproveitar o incentivo governamental e já iniciou os trabalhos de análises para inscrever no RET outras obras que serão lançadas e em andamento.

Ativos fiscais diferidos

Os créditos tributários diferidos, decorrentes de prejuízo fiscal ou 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 ativos é revisado em cada encerramento de exercício social e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos são revisados a cada data encerramento de exercício social e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados. Maiores detalhes sobre impostos diferidos estão na Nota 16.

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 pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia.

Adicionalmente, os Estatutos Sociais da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis – Continuação

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, ele é determinado utilizando 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 condições da concessão.

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 23.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis – Continuação

2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas - Continuação

d) Avaliação do valor recuperável de ativos

De acordo com o CPC 01 (R1) - IAS 36 – Redução ao valor recuperável de ativos, a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos da Companhia com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. Caso tais evidências sejam identificadas, realiza-se um cálculo do valor recuperável do ativo e 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 macro econômico 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 e nem divulgados; e

Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de perda.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis – Continuação

2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas - Continuação

f) Compromissos de arrendamento mercantil operacional

A Companhia contratou arrendamentos mercantis comerciais através de sua controlada Goldfarb Incorporações e Construções S.A.. A Companhia determinou, com base em uma avaliação dos termos e condições dos contratos, que assume todos os riscos e benefícios significativos da propriedade dos referidos bens, desta forma, contabiliza os contratos como arrendamentos mercantis financeiros. Maiores detalhes sobre arrendamento mercantil estão na Nota 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.

2.11. Reconhecimento de receita

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:

- (i) Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, de acordo com os critérios estabelecidos pela OCPC – 01 – 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, como também pela OCPC – 04 – Interpretação da Orientação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras emitidas pelo CPC, aprovada pela Deliberação da CVM nº 653 de 16 de dezembro de 2010 a saber:

- As receitas de vendas, 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.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis – Continuação

2.10. Reconhecimento de receita - Continuação

- As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i) acima, 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 pré-fixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independente 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 pelo 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 17.

Despesas com vendas a apropriar

As comissões sobre vendas: são ativadas e reconhecidas ao resultado pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito acima; e

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.

2.11. Imobilizado

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

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis – Continuação

2.12. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Nas demonstrações financeiras, os investimentos da Companhia em controladas e controladas em conjunto são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial. Uma controlada é uma entidade sobre a qual a Companhia tem a gestão financeira e operacional das atividades.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças no patrimônio líquido após a aquisição da participação societária na controlada.

As controladas são apresentadas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia de forma integral, enquanto as controladas em conjunto são apresentadas de forma proporcional.

As demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia. Quando necessário, são realizados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

2.13. 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.

2.14. Demonstrações do valor adicionado, resultado abrangente e fluxo de caixa

A Companhia elaborou a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis – Continuação

2.14. Demonstrações do valor adicionado, resultado abrangente e fluxo de caixa - Continuação

É apresentada também a demonstração do resultado abrangente nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, o qual é parte integrante das demonstrações financeiras.

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas e estão apresentadas de acordo com pronunciamento técnico CPC 03 (R1) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

2.15. Lucro básico e diluído por ação

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

2.16. 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 como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia; entretanto, havendo parcela dos dividendos superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o período contábil a que se referem as demonstrações financeiras, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações financeiras, esta será registrada na rubrica “Dividendo adicional proposto”, no patrimônio líquido.

2.17. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações são efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2013, e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo.

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2010), IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2009)

O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob IFRS 9 (2009) ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperação de ativos financeiros e contabilidade de *hedge*.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis – Continuação

2.17. Novas normas e interpretações ainda não adotadas - Continuação

O IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção do IFRS 9 (2010) deve causar um impacto nos ativos financeiros da Companhia, mas nenhum impacto nos passivos financeiros da Companhia.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a esta norma.

IFRS 10 Consolidated Financial Statements (Demonstrações Financeiras Consolidadas) (CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas), IFRS 11 Joint Arrangements (Negócios em conjunto) (CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto) e IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (Divulgação de Participações em Outras Entidades) (CPC 45 – Divulgação de Participações em Outras Entidades)

O IFRS 10 / CPC 36(R2) introduz um modelo de controle único para determinar se um investimento deveria ser consolidado. Em decorrência disso, a Companhia talvez mude a sua conclusão de consolidação em relação a investidas, que pode gerar mudanças na forma atual de contabilização de tais investidas.

De acordo com o IFRS 11 / CPC 19(R2), a estrutura de um negócio em conjunto, embora ainda seja uma consideração importante, não é mais o fator principal na determinação do tipo de negócio em conjunto e, conseqüentemente, da contabilização subsequente.

A participação da Companhia em uma operação em conjunto, que é um acordo no qual as partes tem direitos sobre os ativos e obrigações sobre os passivos, será contabilizada com base na participação da Companhia sobre esses ativos e passivos.

A participação da Companhia em um empreendimento controlado em conjunto (*joint venture*), que é um acordo no qual as partes tem direitos sobre os ativos líquidos, será registrado por equivalência patrimonial.

A Companhia está avaliando o impacto desse novo pronunciamento em algumas de suas operações em conjunto (SPEs), o que poderá gerar mudanças na contabilização atual destas participações.

O IFRS 12 / CPC 45 consolida em uma única norma todos os requerimentos de divulgação sobre a participação de uma entidade em controladas, negócios em conjunto, coligada e entidades estruturadas não consolidadas. A Companhia está atualmente avaliando os requerimentos de divulgação nas suas subsidiárias, participações em negócios em conjunto e coligadas e entidades estruturadas não consolidadas em comparação com as divulgações existentes. O IFRS 12 / CPC 45 requer a divulgação da informação sobre a natureza, riscos e efeitos financeiros dessas participações.

Estas normas são efetivas para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

Notas Explicativas

2. Políticas Contábeis – Continuação

2.18. 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 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.

3. Consolidação de controladas

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intragrupo, incluindo receitas, despesas, ganhos e perdas não realizados, são eliminados.

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.

4. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se substancialmente a saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata, cujo vencimento é inferior a 90 dias sem que haja penalidade no resgate, relativas a certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e estão remunerados, em média, a 101,0% do CDI:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Caixa	20.539	73.312	1.041.203	760.645
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	66.602	236.420	100.322	270.097
Certificados de depósitos bancários (CDB)	345.660	409.659	508.757	488.534
Operações compromissadas	43.439	36.560	81.798	88.134
Bancos	13.264	9.565	20.081	22.467
Total de aplicações financeiras	468.965	692.204	710.958	869.232
Total	489.504	765.516	1.752.161	1.629.877

Notas Explicativas

4. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários - Continuação

4.2. Títulos e valores mobiliários

São compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Certificados de depósitos bancários (CDB)</i>	-	-	-	40.738
Total de títulos e valores mobiliários	-	-	-	40.738
<i>Parcela circulante</i>	-	-	-	-
<i>Parcela não circulante</i>	-	-	-	40.738

As aplicações em CDB e compromissadas são contratadas com rendimentos pré-estabelecidos e, em sua maioria, maiores que o CDI e demonstradas pelo valor aplicado, acrescido das remunerações contratadas e reconhecidas proporcionalmente até a data do balanço, sendo ajustados aos respectivos valores de mercado, quando aplicável.

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Incorporação e venda de imóveis</i>	129.275	249.436	7.952.844	9.014.816
<i>(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa</i>	-	-	(18.362)	(5.446)
<i>(-) Ajuste a valor presente</i>	(1.103)	(916)	(139.892)	(120.190)
Total contas a receber	128.172	248.520	7.794.590	8.889.180
<i>Parcela circulante</i>	102.766	163.431	6.052.113	6.700.571
<i>Parcela não circulante</i>	25.406	85.089	1.742.477	2.188.609

As contas a receber 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 - Mercado - IGP-M acrescidas de juros de 12% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidadas, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/12/2012			31/12/2011		
	<i>Em processo de Repasse</i>	<i>Em atraso</i>	<i>Total</i>	<i>Em processo de Repasse</i>	<i>Em atraso</i>	<i>Total</i>
<i>à vencer</i>	4.373.622	-	4.373.622	4.993.223	-	4.993.223
vencidos	1.623.399	55.092	1.678.491	1.625.590	81.758	1.707.348
<i>0 a 30 dias</i>	382.279	6.929	389.208	266.548	7.852	274.400
<i>31 a 60 dias</i>	179.604	3.107	182.711	78.534	9.523	88.057
<i>61 a 90 dias</i>	322.958	2.534	325.492	221.277	2.158	223.435
<i>91 a 120 dias</i>	219.524	1.929	221.453	155.230	15.416	170.646
<i>121 a 360 dias</i>	414.010	23.749	437.759	482.086	19.844	501.930
<i>mais de 360 dias</i>	105.024	16.844	121.868	421.915	26.965	448.880
Total	5.997.021	55.092	6.052.113	6.618.813	81.758	6.700.571

Notas Explicativas

5. Contas a receber de clientes - Continuação

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.

Desta forma, clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades, nestes casos a empresa devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades a venda novamente. A Companhia entende que não há impacto em provisão relativa a créditos de liquidação duvidosa neste processo.

Saldos das contas a receber de unidades concluídas e em construção

Os saldos consolidados das contas a receber de unidades concluídas, em 31 de dezembro de 2012, montam R\$ 2.116.167 (R\$ 1.761.251 em 31 de dezembro de 2011) e para empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2012 montam, R\$ 5.678.423 (R\$ 7.127.929 em 31 de dezembro de 2011).

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
2013	-	33.344	-	857.674
2014	13.487	14.945	925.025	384.414
2015	5.199	10.345	356.569	266.099
2016	1.503	5.918	103.105	152.218
2017	1.376	5.416	94.359	139.306
2018	1.127	4.436	77.284	114.098
2019 em diante	2.714	10.685	186.135	274.800
Total	25.406	85.089	1.742.477	2.188.609

Notas Explicativas

5. Contas a receber de clientes - Continuação

Conforme critério de contabilização mencionado na Nota 2.11, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme demonstrado na Nota 17.

Ajuste a valor presente - AVP

O ajuste a valor presente de contas a receber para unidades não concluídas apropriados proporcionalmente pelo critério descrito na Nota 2.11 é calculado utilizando-se uma taxa de desconto média de 4,65% no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (5,50% no exercício findo em 31 de dezembro de 2011), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A) projetada para o exercício de 2013. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela administração da Companhia.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A Companhia, em 31 de dezembro, complementou sua provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante de R\$ 12.916, referentes aos saldos de pró-soluto, ou seja, unidades que foram repassadas aos clientes e que possuem saldos a pagar com a Companhia. Do saldo total em atraso, a Companhia acredita não recuperar 33% e devido a esse motivo complementou a provisão em 31 de dezembro de 2012.

Unidades distratadas

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

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, registrou um volume de 9.992 unidades distratadas, onde 67% ocorreu por desenquadramento de renda, 16% por denúncia do projeto e 17% por razões variadas. Do total distratado, 61% do saldo foi revendido no mesmo exercício com preço de venda 17% superior aos valores distratados.

6. Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Imóveis em construção</i>	13.328	16.302	1.782.795	2.115.293
<i>Imóveis concluídos</i>	-	-	564.573	222.731
<i>Terrenos para futuras incorporações</i>	41.544	51.842	1.962.089	2.299.320
<i>Juros Capitalizados</i>	-	-	232.026	-
<i>Ágio alocado aos Estoques</i>	-	-	87.211	-
Total	54.872	68.144	4.628.694	4.637.344
<i>Parcela circulante</i>	38.847	54.698	1.994.168	3.706.220
<i>Parcela não circulante</i>	16.025	13.446	2.634.526	931.124

Notas Explicativas

6. Estoques de imóveis a comercializar - Continuação

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

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” e com base na programação de conclusão de suas obras para a rubrica “imóveis em construção”.

O saldo do ágio correspondente à valorização de terrenos e dos encargos capitalizados, na controladora, ficam registrados na rubrica de investimentos e em estoque de imóveis a comercializar no consolidado em conformidade com o OCPC 01.

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

A Companhia entende que os potenciais valores de realização desses terrenos permanecem superiores aos valores contábeis apresentados.

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 de “Estoques” e apropriadas ao resultado na rubrica de “Custos dos Imóveis Vendidos” 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 8.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Encargos financeiros brutos</i>	(542.224)	(248.153)	(876.021)	(258.504)
<i>Encargos financeiros capitalizados</i>	160.081	166.715	528.179	440.697
<i>Encargos financeiros lançados ao custo dos imóveis vendidos</i>	-	(132.123)	-	(480.440)
Valores registrados no resultado financeiro	(382.143)	(213.561)	(347.842)	(298.247)

Encargos financeiros incluídos na rubrica Imóveis em construção:

	31/12/2012	
	Controladora	Consolidado
Saldo Inicial	70.680	218.169
<i>Encargos Financeiros capitalizados referentes a:</i>		
<i>Empréstimos e financiamentos</i>	-	269.499
<i>Debêntures</i>	160.081	171.198
Total de encargos financeiros capitalizados	160.081	440.697
<i>Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis</i>	(166.687)	(480.440)
Saldo Total	64.074	178.426
Reclassificação para Investimentos (nota 8)	(64.074)	-
Saldo em Estoques	-	178.426

Notas Explicativas

7. Debêntures Ativas

Referem-se às debêntures não conversíveis emitidas por controladas e controladas em conjunto e subscritas pela Companhia:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Fator Amazon empreendimentos S.A.</i>	4.533	9.915	1.064	61
<i>Fator Ícone empreendimentos S.A.</i>	5.964	5.595	-	2.814
<i>Jazz 2006 participações S.A.</i>	15.051	45.625	-	22.913
<i>ZMF 22 Incorporações S.A.</i>	-	-	-	14.805
Total	25.548	61.135	1.064	40.593
<i>Parcela não circulante</i>	25.548	61.135	1.064	40.593

As principais características, taxas e prazos de emissão das debêntures ativas em aberto em 31 de dezembro de 2012 são:

Descrição	Jazz	Amazon	Ícone
Quantidade (em mil)	55.000	5.000	2.500
Valor nominal	R\$1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00
Indexador	CDI + 3% a.a.	IGP-M + juros de 14% a.a.	IGP-M + juros de 14% a.a.
Vencimento	2015	2014	2014

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foram contabilizadas como “Receitas financeiras”, a título de juros e remuneração das debêntures, o valor de R\$ 4.288 (R\$ 94.187 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

8. Investimentos

Investimentos em ações

FIP PDG

A Companhia, através de sua controlada Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., mantém fundo de investimento exclusivo, cujos principais ativos são ações da Brasil Brokers Participações S.A.(Br Brokers) e CDBs, este fundo fica registrado na rubrica “Títulos disponíveis para venda” do balanço consolidado. As cotas do fundo são valorizadas a mercado e seus rendimentos apropriados no resultado da controlada.

O saldo em 31 de dezembro de 2012 deste FIP é de R\$ 57.337 (R\$ 51.648 em 31 de dezembro de 2011) que está registrado na rubrica títulos e valores para venda.

Notas Explicativas

8. Investimentos - Continuação**Investimentos em empresas controladas e controladas em conjunto**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Investimentos em empresas controladas (Nota 8 b)</i>	5.352.793	6.805.953	-	-
<i>Juros capitalizados</i>	64.074	-	-	-
<i>Ágio na valorização de terrenos</i>	87.210	-	-	-
<i>Intangível (Nota 10)</i>	412.025	620.174	646.682	669.542
<i>Investimentos em empresas controladas</i>	5.916.102	7.426.127	646.682	669.542
<i>Coligadas indiretas</i>	926	1.113	22.917	121.978
<i>Coligadas indiretas</i>	926	1.113	22.917	121.978
Total	5.917.028	7.427.240	669.599	791.520

a) Informações sobre as controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2012

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.

A Companhia possui acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto. Com relação às deliberações da Administração destas controladas em conjunto, a Companhia tem assento no Conselho de Administração e/ou na Diretoria das mesmas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

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

As demonstrações financeiras das Sociedades controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na Nota 2, quando aplicável. O resumo das principais demonstrações financeiras das controladas está descrito na Nota 8.c.

Conversão de moeda estrangeira – TGLT

A TGLT é uma Companhia aberta registrada na Bolsa de Comércio de Buenos Aires, com emissão de Depositary Receipts negociados nos Estados Unidos da América, cada um equivalendo a cinco ações.

As práticas contábeis adotadas nessa controlada em conjunto são as mesmas descritas na Nota 2 e são preparadas em pesos argentinos. A Companhia realiza a conversão das demonstrações financeiras com base no CPC 02 – Conversão da taxa de câmbio e contabiliza os efeitos das variações cambiais na rubrica “Ajuste de avaliação patrimonial” no Patrimônio líquido.

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

b) Movimentação dos investimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Investimentos	Saldo em 31 de dezembro de 2011	Novos aportes de capital	Redução de capital	Baixas	Dividendos	Ganho (perda) de capital	Resultado de Equivalência	Saldo em 31 de dezembro de 2012
participações em sociedades controladas e controladas em conjunto								
Controladas								
Agra empreendimentos imobiliários S.A.	45.425	20.448	-	-	-	-	(27.773)	38.100
Agre empreendimentos imobiliários S.A.	2.759.872	-	-	-	-	1	(892.539)	1.867.334
Amazon empreendimentos imobiliários Ltda	11.744	10.846	-	-	-	-	(7.642)	14.948
ATP Adelaide participações S.A.	11.711	-	-	-	-	-	21.881	33.592
CHL Desenvolvimento imobiliários S.A.	573.437	71.623	-	-	-	(7.187)	(52.738)	585.135
Clube Tuiuti empreendimentos S.A.	343	-	-	-	-	-	36	379
Companhia de serviços compartilhados S.A.	16	-	-	-	-	-	(6)	10
Ecolife Butantã empreendimentos imobiliários S.A.	1.386	-	-	-	-	-	(3.390)	(2.004)
Fator Aquarius empreendimento Imobiliário Ltda	5.102	13.492	3.688	-	-	-	(760)	21.522
Fator Ícone empreendimentos imobiliários S.A.	1.724	-	-	-	-	-	1.782	3.506
Fator Sky empreendimentos imobiliários Ltda	12.044	-	(3)	-	(260)	-	2.410	14.191
Giardino empreendimentos imobiliários S.A.	287	-	-	-	-	-	(3)	284
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	1.186.643	-	-	-	-	-	(498.609)	688.034
PDG Araxá Income S.A.	26.537	-	-	-	-	-	(2.105)	24.432
PDG Companhia Loteadora S.A.	(15)	1.299	-	-	-	(5)	(9)	1.270
PDG Companhia Securitizadora S.A.	16.113	1.850	-	-	-	-	65	18.028
PDG Desenvolvimento Imobiliário S.A.	406.864	-	-	-	-	-	(31.036)	375.828
Sardenha empreendimentos imobiliários S.A.	3.230	-	-	-	(104)	-	54	3.180
Controladas em Conjunto								
Administradora de Bens Avante Ltda.	10.237	-	-	-	-	-	(870)	9.367
Alves Pedroso empreendimentos imobiliários Ltda.	3.025	-	-	-	-	-	(54)	2.971
América Piqueri incorporadora S.A.	81	-	-	-	-	(9)	125	197
Amsterdam empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	5.054	-	-	-	-	-	342	5.396
Api Spe 72 planej desenv empreend Imob Ltda.	2.413	-	-	-	-	-	(7)	2.406
Aztronic Engenharia de Softwares Ltda.	2.089	-	-	-	(2.089)	-	3.357	3.357
Baguary empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	23.589	-	-	-	-	-	(69)	23.520
Bandeirantes empreendimento Imobiliário S.A.	3.870	1.729	-	-	(165)	(2.358)	33	3.109
Bento Lisboa participações Ltda.	6.886	-	-	-	-	-	843	7.729
Boa Viagem empreendimento Imobiliário S.A.	532	179	-	-	(70)	3	(22)	622
Bruxelas empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	3.173	-	-	-	-	-	(629)	2.544
Camburiu empreendimento Imobiliário S.A.	1.816	-	-	-	(110)	-	461	2.167
CHP 1000 2 empreend. Ltda.	7.455	-	-	(7.455)	-	-	-	-
Clube Felicitá empreendimento imobiliário S.A.	6.265	885	-	-	-	-	(1.744)	5.406
Clube Florença empreendimento imobiliário S.A.	4.572	197	-	-	-	-	(112)	4.657
Cyrela Milão empreendimentos imobiliários S.A.	23.012	-	(3.650)	-	(3.900)	(5.803)	(1.198)	8.461
Cyrela Tennessee empreendimentos imobiliários S.A.	8.677	-	(1.025)	-	(1.148)	(2.763)	777	4.518

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

b) Movimentação dos investimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 – Continuação

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2011	Novos aportes de capital	Redução de capital	Baixas	Dividendos	Ganho (perda) de capital	Resultado de Equivalência	Saldos em 31 de dezembro de 2012
Dom Pedro empreendimento Imobiliário Ltda.	2.074	-	-	-	-	-	(4)	2.070
Ecolife Campestre empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	14.716	-	-	-	-	-	(8.560)	6.156
Ecolife Cidade Universitária Empreend Imob. S.A.	199	-	-	-	-	-	43	242
Ecolife Independência empreendimento Imobiliário S.A.	12.026	650	(650)	-	-	(199)	(9.637)	2.190
Ecolife Jaguaré empreendimento Imobiliário S.A.	4.426	23.467	(130)	-	-	352	4.461	32.576
Ecolife Recreio empreendimento Imobiliário S.A.	18.594	32	-	-	-	38	(4.309)	14.355
Ecolife Santana empreendimento Imobiliário S.A.	(1.010)	-	-	-	-	-	(555)	(1.565)
Ecolife Parque Prado empreendimento Imobiliário S.A.	-	-	-	-	-	-	(2.666)	(2.666)
Ecolife Vila Leopoldina empreendimento Imobiliário S.A.	878	-	-	-	-	-	(2.004)	(1.126)
Finlândia empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	1.233	-	-	-	-	-	(22)	1.211
Gardênia participações S.A.	1.539	-	-	-	-	(22)	177	1.694
Giardino Desenvolvimento Imobiliário S.A.	241	-	-	-	-	-	(2)	239
Girassol - Vila Madalena empreendimentos imobiliários S.A.	122	-	-	-	-	10	(7)	125
Gold Acre empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	131.296	-	-	-	-	(19)	(5.015)	126.262
Gold Alabama empreend. Imobil SPE Ltda	75	-	-	-	-	-	(1)	74
Gold Alaska empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	44.244	-	-	-	-	-	(5.685)	38.559
Gold Antiparos empreendimentos imobiliários Ltda.	2.325	-	-	-	-	-	(28)	2.297
Gold Bahamas empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	7.402	-	-	-	-	-	25	7.427
Gold Black empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	3.975	1.740	-	-	(1.887)	1.649	(12.443)	(6.966)
Gold Blue empreend. imob. SPE Ltda.	28.593	1	-	-	-	4	(9.226)	19.372
Gold Boston empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	27.219	2.019	-	(19.046)	-	-	(10.192)	-
Gold Califórnia empreend. Imobil SPE Ltda	1.816	226	-	-	-	-	276	2.318
Gold Canadá empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	5.705	4.110	-	-	-	(27)	(354)	9.434
Gold Cancun empreend. Imobil. SPE Ltda	2.847	-	(1.233)	-	-	-	(5)	1.609
Gold Celestino Bouruol empreendimentos imob. SPE Ltda.	3.124	-	-	-	-	-	(261)	2.863
Gold Chile empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	7.122	-	-	-	-	(129)	(1.408)	5.585
Gold China empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	3.265	587	-	-	-	-	144	3.996
Gold Colômbia empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	4.808	243	-	-	-	-	(4)	5.047
Gold Cuba empreend. Imobil SPE Ltda	5.065	7.534	-	-	-	34	(5.002)	7.631
Gold Delos empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	12.286	-	-	-	-	-	(7.502)	4.784
Gold Donoussa empreendimentos imobiliários Ltda.	(5)	-	-	-	-	-	(1)	(6)
Gold Fiji empreend. Imobil SPE Ltda.	6.491	3.347	-	-	-	-	(4.400)	5.438
Gold Flórida empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	8.438	-	-	-	-	-	(2.056)	6.382
Gold Gana empreend. Imobil SPE Ltda.	3.742	-	-	-	-	(6)	1.079	4.815

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

b) Movimentação dos investimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 – Continuação

Investimentos	Saldo em 31 de dezembro de 2011	Novos aportes de capital	Redução de capital	Baixas	Dividendos	Ganho (perda) de capital	Resultado de Equivalência	Saldo em 31 de dezembro de 2012
Gold Geneva empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	1.026	110	-	-	-	-	(180)	956
Gold Gray empreend. Imobil SPE Ltda	1.891	94	(94)	-	-	-	(1)	1.890
Gold Havana empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	3.274	242	-	-	-	-	-	3.516
Gold Holanda empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	1.793	-	-	-	-	-	(50)	1.743
Gold India empreend. Imobil. SPE Ltda.	9.019	-	-	-	-	-	(6.937)	2.082
Gold Irlanda empreend. Imobil. SPE Ltda	4.768	-	-	-	-	-	339	5.107
Gold Japão empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	2.175	-	-	-	-	-	(48)	2.127
Gold Kimolos empreendimentos imobiliários Ltda.	143	95	-	-	-	-	(4)	234
Gold Leucada empreendimentos imobiliários Ltda.	876	-	-	-	-	-	(940)	(64)
Gold Limoges empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	770	-	-	-	-	-	(3)	767
Gold Linhares empreendimentos imobiliários Ltda.	292	-	-	-	-	-	-	292
Gold Lisboa empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	5.403	-	-	-	-	-	63	5.466
Gold Los Angeles empreendimentos imobiliários Ltda.	2.173	-	-	-	-	-	(995)	1.178
Gold Lyon empreend. Imobil SPE Ltda.	2.975	-	-	-	-	(25)	228	3.178
Gold Madri empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	2.053	286	-	-	-	-	(93)	2.246
Gold Mali empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	17.812	-	-	-	-	-	49	17.861
Gold Marília empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	80.829	-	-	-	-	-	(1.791)	79.038
Gold Marrocos empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	2.231	-	-	-	-	-	(72)	2.159
Gold Milano empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	4.398	-	-	-	-	-	168	4.566
Gold Minas Gerais empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	6.788	-	-	-	-	-	(112)	6.676
Gold Mônaco empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	4.970	-	-	-	-	-	59	5.029
Gold Mykonos empreendimentos imobiliários Ltda.	1	494	-	-	-	-	(13)	482
Gold New York empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	1.777	-	-	-	-	-	(49)	1.728
Gold Oregon empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	3.474	-	-	-	-	(6)	(125)	3.343
Gold Palmares empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	340	-	-	-	-	-	-	340
Gold Panamá empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	4.550	-	-	-	-	-	(84)	4.466
Gold Paraíba empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	2.190	-	-	-	-	-	(43)	2.147
Gold Pelotas empreendimentos imobiliários Ltda.	1.848	-	-	-	-	-	(2)	1.846
Gold Porto Alegre empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	8.275	-	-	-	-	-	(51)	8.224
Gold Roraima mpreend. Imobil. SPE Ltda.	8.338	-	-	-	-	-	(224)	8.114
Gold Salvador empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	26.859	-	-	-	-	-	419	27.278
Gold Santa Catarina empreend. Imobil. Ltda	5.229	-	-	-	-	(23)	(1.062)	4.144
Gold Santiago empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	3.232	-	-	-	-	-	(801)	2.431
Gold Santorini empreendimentos imobiliários Ltda.	16.564	-	-	-	-	-	(10.544)	6.020
Gold São Paulo empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	7.576	-	-	-	-	-	161	7.737
Gold Sidney empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	5.126	-	-	-	-	-	42	5.168
Gold Sikinos empreendimentos imobiliários Ltda.	12.981	-	-	-	-	2	(5.824)	7.159
Gold Singapura empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	8.631	-	-	-	-	-	(442)	8.189
Gold Suécia empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	7.593	-	-	-	-	-	1	7.594

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

b) Movimentação dos investimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 – Continuação

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2011	Novos aportes de capital	Redução de capital	Baixas	Dividendos	Ganho (perda) de capital	Resultado de Equivalência	Saldos em 31 de dezembro de 2012
Gold Vênice empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	2.470	327	-	-	-	-	(62)	2.735
Gold Vietnã empreend. Imobil SPE Ltda.	(82)	-	-	-	-	-	-	(82)
Gold Yellow empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	12.077	-	-	-	(8.547)	1.055	(12.555)	(7.970)
Goldfarb 1 empreendimentos imobiliários Ltda.	1.346	-	-	-	-	(2)	(1.102)	242
Goldfarb 10 empreendimento Imobiliário Ltda.	1.401	403	-	-	-	-	(2)	1.802
Goldfarb 11 empreendimento Imobiliário Ltda.	(3)	-	-	-	-	-	-	(3)
Goldfarb 12 empreendimento Imobiliário Ltda.	3.465	8.378	-	-	-	202	(3.478)	8.567
Goldfarb 13 empreendimento Imobiliário Ltda.	11.791	-	-	-	-	(18)	(2.858)	8.915
Goldfarb 14 empreendimento Imobiliário Ltda.	2.153	478	-	-	-	-	(13)	2.618
Goldfarb 15 empreendimento Imobiliário Ltda.	1.251	62	(62)	-	-	-	(6)	1.245
Goldfarb 16 empreendimento Imobiliário Ltda.	3.243	-	-	-	-	(115)	75	3.203
Goldfarb 18 empreendimento Imobiliário Ltda.	(2)	-	-	-	-	-	2	-
Goldfarb 19 empreendimento Imobiliário Ltda.	13.240	-	-	-	-	(39)	(1.528)	11.673
Goldfarb 2 empreendimento Imobiliário Ltda.	2.241	-	-	-	-	20	(680)	1.581
Goldfarb 20 empreendimento Imobiliário Ltda.	4.086	-	-	-	-	(119)	670	4.637
Goldfarb 21 empreendimento Imobiliário Ltda.	7.210	-	-	-	-	(153)	1.157	8.214
Goldfarb 22 empreendimento Imobiliário Ltda.	1.947	3.049	-	-	-	5	(582)	4.419
Goldfarb 23 empreendimento Imobiliário Ltda.	313	66	-	-	-	-	(1)	378
Goldfarb 24 empreendimento Imobiliário Ltda.	195	42	(42)	-	-	-	-	195
Goldfarb 27 empreendimento Imobiliário Ltda.	3.091	120	(120)	-	-	-	(1)	3.090
Goldfarb 28 empreendimento Imobiliário Ltda.	(2)	-	-	-	-	-	(1)	(3)
Goldfarb 29 empreendimento Imobiliário Ltda.	(1)	1.277	-	-	-	-	(10)	1.266
Goldfarb 3 empreendimento Imobiliário Ltda.	3	-	-	-	-	-	-	3
Goldfarb 30 empreendimento Imobiliário Ltda.	1.500	646	(646)	-	-	-	(5)	1.495
Goldfarb 31 empreendimento Imobiliário Ltda.	(27)	695	-	-	-	-	(1)	667
Goldfarb 34 empreendimento Imobiliário Ltda.	(10)	29	-	-	-	-	(19)	-
Goldfarb 35 empreendimento Imobiliário Ltda.	5.430	1.873	-	-	-	-	(1.160)	6.143
Goldfarb 36 empreendimento Imobiliário Ltda.	5.154	-	-	-	-	-	(477)	4.677
Goldfarb 37 empreendimento Imobiliário Ltda.	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

b) Movimentação dos investimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 – Continuação

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2011	Novos aportes de capital	Redução de capital	Baixas	Dividendos	Ganho (perda) de capital	Resultado de Equivalência	Saldos em 31 de dezembro de 2012
Goldfarb 38 empreendimento Imobiliário Ltda.	6.588	-	-	-	-	(96)	(768)	5.724
Goldfarb 39 empreendimento Imobiliário Ltda.	1.109	53	-	-	-	-	(1)	1.161
Goldfarb 4 empreendimento Imobiliário Ltda.	585	-	-	-	-	-	-	585
Goldfarb 40 empreendimento Imobiliário Ltda.	5.378	1.919	-	-	-	-	(2)	7.295
Goldfarb 49 empreendimento Imobiliário Ltda.	9.912	-	-	-	-	(396)	1.283	10.799
Goldfarb 5 empreendimento Imobiliário Ltda.	2.034	-	-	-	-	(1)	(117)	1.916
Goldfarb 6 empreendimento Imobiliário Ltda.	35.992	-	-	-	-	-	(2.889)	33.103
Goldfarb 7 empreendimento Imobiliário Ltda.	3.034	-	-	-	-	1	(919)	2.116
Goldfarb 8 empreendimento Imobiliário Ltda.	4.373	-	-	-	-	-	(2.586)	1.787
Goldfarb 9 empreendimento Imobiliário Ltda.	1.310	2.244	-	-	-	-	40	3.594
Goldfarb PDG 3 Incorporações Ltda.	10.566	6.345	-	-	(6.248)	2.150	(13.972)	(1.159)
Goldfarb PDG 4 Incorporações Ltda.	2.699	688	(688)	-	-	-	(1)	2.698
Goldfarb PDG 5 incorp. e Constr. Ltda.	30.704	-	-	-	-	-	(7.906)	22.798
GPSPE2006-A participações S.A.	69	-	-	-	-	-	(7)	62
Habiarte Barc Olhos D'água Incorporação S.A.	2.571	257	437	(3.257)	-	-	(7)	1
Habiarte Barc PDG Cidade Madri Incorporação S.A.	6.356	392	-	-	(750)	-	(4.597)	1.401
Habiarte Barc PDG Porto Búzios Incorporação S.A.	10.847	-	-	-	(1.500)	-	(4.323)	5.024
HB3 SPE empreendimentos imobiliários S.A.	1.179	790	-	-	(800)	-	1.655	2.824
HB9 SPE empreendimentos imobiliários S.A.	944	-	-	-	-	-	2.305	3.249
HL empreendimentos S.A.	30	-	(26)	-	-	-	-	4
Jardim Morumbi empreendimento Imobiliário S.A.	14.212	-	(1.500)	-	(600)	-	584	12.696
Jazz 2006 participações S.A.	(360)	17.827	(5.243)	-	-	-	(12.225)	(1)
Kirmayr Negócios Imobiliários SPE Ltda.	2.893	-	-	-	-	-	(14)	2.879
KS Morumbi empreendimento Imobiliário S.A.	3.457	-	-	-	-	-	-	3.457
Lapin Incorporações SPE Ltda.	789	343	-	-	-	-	(2)	1.130
Luxemburgo empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.413	-	-	-	-	-	(108)	1.305
Marpal empreendimentos e participações Ltda.	45	-	-	-	-	-	-	45
Moinho empreendimento Imobiliário S.A.	5.002	297	-	-	(256)	(75)	196	5.164

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

b) Movimentação dos investimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 - Continuação

Investimentos	Saldo em 31 de dezembro de 2011	Novos aportes de capital	Redução de capital	Baixas	Dividendos	Ganho (perda) de capital	Resultado de Equivalência	Saldo em 31 de dezembro de 2012
Nova Água Rasa empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	5.880	-	-	-	-	-	(296)	5.584
Nova Tatuapé Negócios imobiliários SPE Ltda.	2.386	-	-	-	-	-	(62)	2.324
Oswaldo Lussac empreendimentos imobiliários S.A.	1.549	1.117	-	-	-	(445)	(94)	2.127
PDG – LN 2 Incorporação e empreendimentos S.A.	3.084	1.262	-	-	-	-	(792)	3.554
PDG – LN 7 Incorporação e empreendimentos S.A.	11.468	-	-	-	-	-	(1.933)	9.535
PDG – LN 8 Incorporação e empreendimentos S.A.	1	-	-	-	-	-	-	1
PDG – LN 9 Incorporação e empreendimentos S.A.	1.946	1.000	-	-	-	-	(354)	2.592
PDG – LN Incorporação e empreendimentos S.A.	557	-	-	-	-	-	(1)	556
PDG BH Incorporações S.A.	17.744	1.105	-	-	(2.800)	-	(6.249)	9.800
PDG Jet Casa S.A.	7.347	-	-	(6.646)	-	(3)	(698)	-
PDG LN Incorporações e Construções S.A.	53.370	-	-	(56.371)	-	(1.970)	4.971	-
PDG Nova Lima Incorporações S.A.	17.278	1.499	-	-	-	-	7.268	26.045
PDG São Paulo Incorporações S.A.	209.171	-	-	-	-	-	(20.301)	188.870
PDG SPE 2 empreendimentos imobiliários Ltda.	520	-	(521)	-	-	-	49	48
Performance BR empreendimentos imobiliários S.A.	24.554	3.943	-	-	-	-	19.634	48.131
Premier da Serra Incorporações Imobiliárias S.A.	11.436	2.818	(186)	(7.592)	(1.920)	-	1.667	6.223
Prunus empreendimentos S.A.	9.348	-	(8.541)	-	-	(155)	186	838
Queiroz Galvão Cyrela empreendimentos imobiliários S.A.	1.472	-	-	-	(40)	(483)	18	967
Queiroz Galvão Cyrela Mac Veneza empreendimento Imobiliário S.A.	17.835	-	(9)	-	-	1.657	1.047	20.530
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A.	16	-	-	-	-	-	(15)	1
São João Climaco empreendimentos imobiliários. Ltda.	2.385	-	-	-	-	-	(107)	2.278
Serra Bella empreendimento Imobiliário S.A.	42.349	-	-	-	-	-	2.511	44.860
Splendore empreendimentos imobiliários S.A.	2.266	-	-	-	-	-	(1.255)	1.011
Tagipuru empreendimentos imobiliários S.A.	4.067	4.311	127	-	(3.172)	(3.138)	1.139	3.334
TGLT S.A.	49.835	-	-	-	-	-	-	49.835
Tibouchina empreendimento S.A.	9.104	-	-	-	-	-	(37)	9.067
TP 1000 empreendimentos imobiliários Ltda.	7.224	-	-	-	-	-	(7)	7.217
Três Rios empreendimento Imobiliário S.A.	1.870	-	-	-	-	-	(1.766)	104
Tutóia empreendimento Imobiliário S.A.	155	-	(120)	-	-	-	6	41
Vista do Sol empreendimentos imobiliários S.A.	2.795	2.481	-	-	-	-	362	5.638
ZMF 22 Incorporações S.A.	79.146	-	-	-	(11.451)	(7.242)	1.582	62.035
ZMF5 Incorporações S.A.	19.307	942	-	-	-	-	(230)	20.019
ZMF9 Incorporações S.A.	752	-	-	-	-	-	(1.104)	(352)
ZMF 16 Incorporações S.A.	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)
ZMF 10 Incorporações S.A.	230	-	-	-	-	(51)	1.487	1.666
ZMF 11 Incorporações S.A.	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

b) Movimentação dos investimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 - Continuação

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2011	Novos aportes de capital	Redução de capital	Baixas	Dividendos	Ganho (perda) de capital	Resultado de Equivalência	Saldos em 31 de dezembro de 2012
Gold Ikralia empreend. imob. SPE Ltda.	7.315	1.783	-	-	-	(21)	(6.546)	2.531
Gold Angola empreend. imob. SPE Ltda.	8.859	2.642	-	-	-	-	(5.168)	6.333
Gold Bósnia empreend. imob. SPE Ltda.	901	546	-	-	-	-	(3)	1.444
Gold Congo empreend. imob. SPE Ltda.	103	-	-	-	-	-	(1)	102
Gold Líbia empreend. imob. SPE Ltda.	6	-	-	-	-	-	(1)	5
Gold Málaga empreend. imob. SPE Ltda.	1.690	-	-	(1.690)	-	-	(1)	(1)
Gold Senegal empreend. imob. SPE Ltda.	614	152	-	-	-	-	(2)	764
Gold Sevilla empreend. imob. SPE Ltda.	1.675	1.176	-	-	-	-	554	3.405
Construtora DPG Ltda.	220	-	-	-	-	-	(1)	219
ZMF 19 Incorporações S.A.	(624)	-	-	-	-	(13)	279	(358)
PDG SPE 41 empreend. imob. Ltda.	(1)	-	-	-	-	-	(1)	(2)
Goldfarb 41 empreend. imob. Ltda.	1.929	601	(601)	-	-	-	(4)	1.925
Goldfarb 42 empreend. imob. Ltda.	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)
ZMF 8 Incorporações S.A.	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)
PDG SPE 3 empreend. imob. Ltda.	114	135	(135)	-	-	-	(1)	113
PDG SPE 31 empreend. imob. Ltda.	(56)	-	-	-	-	-	(21)	(77)
PDG SPE 34 empreend. imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
PDG SPE 36 empreend. imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
PDG SPE 17 empreend. imob. Ltda.	2.749	-	-	-	-	(169)	1.318	3.898
PDG SPE 18 empreend. imob. Ltda.	(171)	-	-	-	-	82	589	500
PDG SPE 19 empreend. imob. Ltda.	(36)	-	-	-	-	36	4.469	4.469
Ilhas Gregas Incorporadora SPE Ltda.	967	-	-	-	-	(456)	785	1.296
Green Village - SPE GOLDFARB	-	-	-	-	-	-	(98)	(98)
Arona RJ participações S.A.	1	-	-	-	-	-	-	1
Haia RJ participações S.A.	1	-	-	-	-	-	-	1
Varese RJ participações S.A.	1	-	-	-	-	-	-	1
Agre Urbanismo S.A.	26.871	-	-	-	-	(92)	1.391	28.170
Gold Noruega empreend. imob. SPE Ltda.	-	64.926	-	-	-	-	(4.610)	60.316
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	66.855	48.032	-	-	-	1.178	(12.724)	103.341
PDG SPE 21 empreend. imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
PDG SPE 24 empreend. imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
PDG-LN 21 incorp. e empreend. S.A.	-	621	-	-	-	(35)	(11)	575
PDG-LN 32 incorp. e empreend. S.A.	-	1.126	-	-	-	(93)	(29)	1.004
PDG-LN 33 incorp. e empreend. S.A.	-	2.549	-	-	-	22	(31)	2.540
PDG-LN 34 incorp. e empreend. S.A.	-	6.006	-	-	-	(417)	1.209	6.798
PDG-LN 35 incorp. e empreend. S.A.	-	3.200	-	-	-	(573)	(2)	2.625
PDG-LN 36 incorp. e empreend. S.A.	-	4.855	-	-	-	(110)	(845)	3.900
PDG-LN 37 incorp. e empreend. S.A.	-	369	-	-	-	(1)	(1)	367
PDG-LN 38 incorp. e empreend. S.A.	-	2	-	-	-	(1)	-	1
LN 8 incorp. e empreend. Ltda.	-	6.400	-	-	-	(121)	6.850	13.129
PDG-LN 10 incorp. e empreend. S.A.	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
PDG-LN 3 incorp. e empreend. S.A.	-	400	-	-	-	(400)	-	-
PDG-LN 4 incorp. e empreend. S.A.	-	41	-	-	-	(28)	-	13
SPE PDG LN 11 incorp. Ltda.	-	171	-	-	-	60	(12)	219
SPE PDG LN 14 incorp. Ltda.	-	171	-	-	-	(170)	-	1
LN 39 incorp. e empreend. Ltda.	-	6.348	-	-	-	(3.450)	-	2.898
PDG-LN 6 incorp. e empreend. S.A.	-	7.201	-	-	-	(6.554)	(2)	645
PDG-LN 28 incorp. e empreend. S.A.	-	10.765	-	-	-	-	407	11.172

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

b) Movimentação dos investimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 – Continuação

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2011	Novos aportes de capital	Redução de capital	Baixas	Dividendos	Ganho (perda) de capital	Resultado de Equivalência	Saldos em 31 de dezembro de 2012
PDG-LN 29 incorp. e empreend. S.A.	-	9.364	-	-	-	846	(3.842)	6.368
PDG-LN 31 incorp. e empreend. S.A.	-	4.397	-	-	-	4.907	(867)	8.437
Parque Milênio II empreend. imob. S.A.	-	1.608	-	-	-	3	(4)	1.607
Parque Milênio III empreend. imob. S.A.	-	1.197	-	-	-	23	1.467	2.687
Quadrade empreend. imob. Ltda.	-	1.992	-	-	-	-	-	1.992
Espaço Fator empreend. imob. S.A.	-	2.628	-	-	-	-	-	2.628
Total de investimentos em empresas controladas	6.805.953	428.307	(20.973)	(102.057)	(47.817)	(31.448)	(1.679.172)	5.352.793

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

c) Informações em 31 de dezembro de 2012 das controladas e controladas em conjunto incluídas na consolidação

	Direta	Indireta	Critério de consolidação	Quantidade de Ações	Capital Social	PL	Resultado do exercício	Dividendos pagos ou prop.	Total do Ativo	Receita Líquida	Data de aquisição
AGRE emp. imob. Ltda	100%	-	Integral	37.744.636.571	377.446	2.759.872	(659.548)	-	2.603.630	5	mai/10
PDG Incorporadora, Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda	99,9%	0,01%	Integral	10.000	10	89.265	4.636	-	333.605	31.905	set/09
Alive Morumbi emp. imob. S.A.	50%	50%	Integral	6.857.999	6.857	7.747	57	3.685	9.829	195	set/09
Boa Viagem emp. imob. S.A.	50%	50%	Integral	128.966.024	1.290	1.245	(43)	(2.211)	1.370	51	mar/04
Tagipuru emp. imob. S.A.	45%	55%	Integral	1.874.313.285	18.743	6.665	2.277	(36.469)	28.756	(661)	ago/07
Bento Lisboa Part. S.A.	40%	60%	Integral	40.900.000	900	19.323	2.108	(10.643)	67.711	3.242	set/05
CHL desenv. imob. S.A.	100%	-	Integral	282.414.043	519.985	753.452	(72.456)	(850)	1.837.074	730.923	jan/07
Bandeirantes emp. imob. S.A.	20%	40%	Proporcional	17.833.178	17.833	15.545	163	-	20.942	1.783	nov/07
CHI desenv. imob. Ltda.	0,1%	99,9%	Integral	2.144.190	2.144	860	(1.337)	-	154	-	nov/06
Oswaldo Lussac emp. imob. S.A.	20%	40%	Proporcional	14.068.322	14.068	11.149	(468)	-	14.537	1.044	jul/11
Goldfarb incorp. e Construções S.A.	100%	-	Integral	206.154.432	831.503	1.186.641	(498.607)	-	-	-	fev/06
Alves Pedrosa emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	6.400.000	6.400	5.944	(107)	-	6.586	65	jul/07
Amsterdam emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	16.850.736	16.851	10.792	683	-	15.896	1.724	dez/06
API SPE 60 Planej. e desenv. de emp. imob. Ltda.	0,1%	99,9%	Integral	3.525.523	3.525	4.107	2.525	-	22.325	12.845	set/10
API SPE 72 Planej. e desenv. de emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	5.167.404	5.167	4.813	(14)	-	6.221	-	set/10
Baquary emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	37.827.244	37.827	47.040	(138)	-	64.652	4.303	jul/07
Bruxelas emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	17.987.200	17.987	5.089	(1.258)	-	13.943	93	dez/06
Finlândia emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	4.400.000	4.400	2.421	(45)	-	3.123	63	jul/07
Gold Acre emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	161.312.422	161.312	252.523	(10.030)	-	403.916	65.362	dez/07
Gold Alabama emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	175.900	176	147	(2)	-	155	-	abr/08
Gold Alaska emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	61.327.262	61.327	77.118	(11.371)	-	107.907	6.302	dez/07
Gold Angola emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	19.762.200	19.762	12.666	(10.337)	-	191.067	27.195	jul/09
Gold Antiparos emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	4.926.300	4.926	4.594	(55)	-	7.106	-	jul/08
Gold Bahamas emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	11.295.582	11.296	14.854	50	-	14.463	129	mar/07
Gold Black emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	12.428.126	12.428	10.953	(24.486)	-	35.011	2.748	dez/07
Gold Blue emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	45.458.802	45.459	38.748	(18.453)	-	138.238	22.079	dez/07
Gold Bósnia emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	2.900.000	2.900	2.889	(5)	-	9.875	-	jul/09
Gold Califórnia emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	11.875.700	11.876	4.635	552	-	4.593	88	abr/08
Gold Canadá emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	13.571.982	18.849	18.869	(707)	-	32.057	2.609	nov/07
Gold Cancun emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	5.682.640	3.217	3.218	(10)	-	31.858	-	dez/07
Gold Celestino Bourruol emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	6.611.298	6.611	5.724	(523)	-	8.899	(356)	dez/06
Gold Chile emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	3.097.000	3.097	11.168	(2.818)	-	118.234	28.279	mar/08
Gold China emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	18.761.880	18.762	7.994	290	-	38.453	(3.771)	mai/07
Gold Colômbia emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	11.486.500	10.395	10.096	(7)	-	11.277	-	ago/07
Gold Congo emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	255.000	255	204	(3)	-	282	-	jul/09
Gold Cuba emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	19.175.800	19.176	15.265	(10.002)	-	36.194	(18.382)	abr/08
Gold Delos emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	2.698.400	2.698	9.566	(15.005)	-	109.977	16.861	jul/08
Gold Donoussa emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	8.000	8	(12)	(2)	-	2	-	jul/08
Gold Fiji emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	13.699.756	13.700	10.877	(8.800)	-	20.222	1.455	jul/09
Gold Flórida emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	6.797.606	6.798	12.766	(4.111)	-	32.487	2.640	abr/08
Gold Gana emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	3.793.900	3.794	9.628	2.157	-	34.564	10.418	jul/09
Gold Geneva emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	5.600.000	5.600	1.914	(358)	-	5.709	(89)	mai/07
Gold Gray emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	3.822.000	3.822	3.781	(1)	-	4.006	-	dez/07
Gold Havana emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	7.098.014	7.098	7.031	(1)	-	7.274	-	mai/07
Gold Holanda emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	3.796.634	3.797	3.488	(99)	-	4.979	52	jan/07

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

c) Informações em 31 de dezembro de 2012 das controladas e controladas em conjunto incluídas na consolidação – Continuação

	Direta	Indireta	Critério de consolidação	Quantidade de Ações	Capital Social	PL	Resultado do exercício	Dividendos pagos ou prop.	Total do Ativo	Receita Líquida	Data de aquisição
Gold Ikralia emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	9.091.900	9.092	5.063	(13.092)	-	25.266	(2.337)	set/08
Gold India emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	7.958.878	7.959	4.167	(13.872)	-	49.683	1.130	dez/07
Gold Irlanda emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	12.586.262	12.586	10.212	677	-	18.296	4.245	mai/07
Gold Japão emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	3.886.254	3.886	4.251	(98)	-	5.665	25	jul/07
Gold Kimolos emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	509.900	510	471	(7)	-	1.139	-	set/08
Gold Leucada emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	76.900	877	(128)	(1.879)	-	7.916	(4.009)	set/08
Gold Libia emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	14.000	14	10	(2)	-	4.514	-	jul/09
Gold Limoges emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	1.541.998	1.542	1.534	(6)	-	12.339	-	jul/09
Gold Lisboa emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	10.983.800	10.984	10.930	124	-	9.888	534	abr/07
Gold Los Angeles emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	4.526.266	4.526	2.356	(1.989)	-	31.398	(1.556)	dez/07
Gold Lyon emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	5.473.300	5.473	6.356	456	-	26.448	7.540	jul/09
Gold Madri emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	2.830.460	2.830	4.488	(188)	-	4.070	87	jul/07
Gold Mali emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	21.684.518	21.685	35.724	99	-	36.013	736	mar/08
Gold Marília emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	85.844.762	115.643	158.077	(3.581)	-	144.697	15.901	dez/07
Gold Mykonos emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	1.013.500	1.014	966	(25)	-	1.213	-	set/08
Gold New York emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	4.968.000	4.968	3.454	(99)	-	3.913	46	set/07
Gold Noruega emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	116.712.614	116.713	120.633	(9.220)	-	178.140	31.467	mar/07
Gold Marrocos emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	3.400.000	3.284	4.318	(145)	-	7.022	251	jul/07
Gold Milano emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	7.428.130	72.428	8.795	337	-	15.740	990	nov/07
Gold Minas Gerais emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	8.136.516	8.137	13.353	(224)	-	7.777	20	mar/08
Gold Mônaco emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	5.000.000	5.000	10.059	119	-	16.321	718	set/07
Gold Oregon emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	7.488.408	7.488	6.688	(247)	-	6.540	(55)	jul/08
Gold Panamá emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	14.122.200	14.122	8.931	(168)	-	10.398	3.330	dez/07
Gold Paraíba emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	6.464.700	6.465	4.296	(85)	-	4.781	155	nov/07
Gold Pelotas emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	3.973.000	3.973	3.695	(2)	-	20.451	-	dez/07
Gold Porto Alegre emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	10.541.498	10.541	16.448	(102)	-	19.651	195	jun/07
Gold Purple emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	20.780.150	20.780	28.380	(27.929)	-	63.317	(4.921)	dez/07
Gold Roraima emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	15.953.992	15.954	16.227	(449)	-	12.928	167	dez/07
Gold Salvador emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	34.169.660	34.170	54.556	838	-	55.743	854	mar/07
Gold Santa Catarina emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	5.639.550	5.640	8.288	(2.125)	-	25.826	4.235	dez/07
Gold Santiago emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	7.603.308	7.603	4.862	(1.602)	-	18.551	577	dez/07
Gold Santorini emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	24.205.424	24.205	12.041	(21.087)	-	148.881	17.414	set/08
Gold São Paulo emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	14.810.000	14.810	15.471	320	-	15.956	1.045	set/07
Gold Senegal emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	1.552.200	1.552	1.528	(4)	-	10.242	-	jul/09
Gold Sevilla emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	5.768.300	5.768	6.809	1.107	-	7.855	7.464	jul/09
Gold Sidney emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	9.444.484	9.444	10.335	83	-	13.090	340	abr/07
Gold Sikinos emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	20.556.510	20.557	14.319	(11.647)	-	163.944	29.017	set/08
Gold Singapura emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	15.023.238	15.023	16.377	(885)	-	22.367	95	fev/07
Gold Suécia emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	30.999.280	15.225	15.188	2	-	17.962	-	jun/07
Gold Vénice emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	9.791.900	9.792	5.468	(124)	-	7.375	59	jul/07
Gold Vietna emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	67.000	67	(163)	-	-	6	-	dez/07
Gold Yellow emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	5.742.014	4.721	9.171	25.110	-	52.961	3.745	dez/07
Goldfarb 1 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	2.447.000	2.447	485	(2.204)	-	18.646	1.494	set/09
Goldfarb 2 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	3.921.850	3.922	3.162	(1.360)	-	54.548	23.937	set/09
Goldfarb 3 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	31.000	31	4	(1)	-	9	-	set/09
Goldfarb 4 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.174.800	1.175	1.169	-	-	2.003	-	set/09
Goldfarb 5 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	5.672.200	5.672	3.830	(236)	-	19.572	5.985	out/09
Goldfarb 6 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	43.576.900	43.577	66.208	(5.776)	-	72.764	15.250	set/09

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

c) Informações em 31 de dezembro de 2012 das controladas e controladas em conjunto incluídas na consolidação – Continuação

	Direta	Indireta	Critério de consolidação	Quantidade de Ações	Capital Social	PL	Resultado do exercício	Dividendos pagos ou prop.	Total do Ativo	Receita Líquida	Data de aquisição
Goldfarb 7 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	8.302.300	8.302	4.230	(1.840)	-	33.157	8.954	out/09
Goldfarb 8 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	7.429.502	7.430	3.574	(5.172)	-	31.946	1.386	out/09
Goldfarb 9 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	6.984.800	6.985	7.188	79	-	8.319	85	set/09
Goldfarb 10 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	3.608.200	3.608	3.603	(3)	-	16.492	-	set/09
Goldfarb 11 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(5)	-	-	30	-	out/09
Goldfarb 12 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	24.134.800	24.135	17.132	(6.957)	-	54.985	27.821	out/09
Goldfarb 13 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	3.525.730	3.526	17.830	(5.717)	-	53.472	9.941	out/09
Goldfarb 14 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	5.932.800	5.933	5.237	(25)	-	14.791	-	out/09
Goldfarb 15 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	2.518.000	2.518	2.490	(12)	-	2.663	-	out/09
Goldfarb 16 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	2.000	2	6.407	149	-	43.726	13.952	out/09
Goldfarb 18 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	14.000	14	(1)	4	-	3	-	out/09
Goldfarb 19 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	6.387.900	6.388	23.345	(3.056)	-	60.926	7.963	out/09
Goldfarb 20 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	3.298.500	3.299	9.275	1.340	-	85.065	20.845	out/09
Goldfarb 21 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	7.759.800	7.760	16.426	2.314	-	34.454	18.378	out/09
Goldfarb 22 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	7.929.200	7.929	8.836	(1.165)	-	25.004	2.843	out/09
Goldfarb 23 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	814.000	814	754	(2)	-	763	-	out/09
Goldfarb 24 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	393.000	393	390	-	-	941	-	out/09
Goldfarb 27 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	6.187.500	6.188	6.180	(2)	-	11.085	-	set/10
Goldfarb 28 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	2.000	2	(5)	(1)	-	-	-	out/09
Goldfarb 29 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	2.555.000	2.555	2.533	(20)	-	4.260	-	set/10
Goldfarb 30 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	3.798.900	3.799	2.989	(11)	-	9.187	-	out/09
Goldfarb 31 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.392.900	1.393	1.334	(2)	-	5.645	-	out/09
Goldfarb 33 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	10.533.500	10.534	10.539	851	-	23.900	6.238	out/09
Goldfarb 34 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	66.000	66	-	(37)	-	41	-	out/09
Goldfarb 35 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	16.472.500	16.473	12.287	(2.320)	-	36.010	(72)	out/09
Goldfarb 36 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	5.296.500	5.299	9.354	(955)	-	28.198	11.098	out/09
Goldfarb 37 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	2.000	2	(3)	-	-	2	-	out/09
Goldfarb 38 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	3.815.700	3.816	11.447	(1.537)	-	37.193	9.740	out/09
Goldfarb 39 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	2.410.000	2.411	2.320	(2)	-	2.600	-	out/09
Goldfarb 40 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	14.596.100	14.596	14.590	(4)	-	14.936	-	out/09
Goldfarb 41 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	3.914.000	3.914	3.851	(7)	-	20.689	-	abr/10
Goldfarb 42 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	2.000	2	(5)	(1)	-	3	-	mar/10
Goldfarb 45 emp. imob. Ltda.	0,1%	99,9%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	set/10
Goldfarb 46 emp. imob. Ltda.	0,1%	99,9%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	fev/10
Goldfarb 47 emp. imob. Ltda.	0,1%	99,9%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	fev/10
Goldfarb 48 emp. imob. Ltda.	0,1%	99,9%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	fev/10
Goldfarb 49 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	8.920.700	8.921	21.598	2.565	-	84.020	6.470	mar/10
Goldfarb 50 emp. imob. Ltda.	0,1%	99,9%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	fev/10
Goldfarb PDG 3 incorp. Ltda.	50%	50%	Integral	25.742.206	25.742	1.112	1.112	-	70.402	-	dez/07
Goldfarb PDG 4 incorp. S.A.	50%	50%	Integral	5.426.502	5.427	5.399	(3)	-	22.670	-	dez/07
Goldfarb PDG 5 incorp. S.A.	50%	50%	Integral	52.523.564	52.522	45.601	(15.815)	-	89.442	(2.636)	dez/07
Goldfarb Vila Guilherme Construções Ltda.	100%	100%	Integral	50.000	50	54	(78)	-	857	16	jun/03
Ilhas Gregas Incorporadora SPE Ltda	50%	50%	Integral	500.000	500	2.592	1.569	-	13.665	7.253	mar/11
Kirmayr Negócios Imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	5.771.400	5.771	5.758	(28)	-	6.134	167	nov/06
Luxemburgo emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	6.170.428	6.170	2.607	(218)	-	9.583	134	jul/07
Marpal emp. e Part. Ltda.	50%	50%	Integral	248.170	248	88	(1)	-	176	-	mar/08
Nova Água Rasa emp. imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	10.686.990	10.687	11.168	(591)	-	10.978	420	nov/06
Nova Tatuapé Negócios Imob. SPE Ltda.	50%	50%	Integral	6.308.104	6.308	4.647	(125)	-	5.466	181	nov/06
PDG SPE 1 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	3	-	set/10
PDG SPE 2 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.042.000	1	99	99	-	1.157	-	ago/10
PDG SPE 3 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	270.000	270	227	(1)	-	236	-	ago/10
PDG SPE 4 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	701	-	ago/10
PDG SPE 5 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	3	-	abr/11

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

c) Informações em 31 de dezembro de 2012 das controladas e controladas em conjunto incluídas na consolidação – Continuação

	Direta	Indireta	Crítério de consolidação	Quantidade de Ações	Capital Social	PL	Resultado do exercício	Dividendos pagos ou prop.	Total do Ativo	Receita Líquida	Data de aquisição
PDG SPE 6 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	set/10
PDG SPE 7 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	1	-	set/10
PDG SPE 8 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	1	-	set/10
PDG SPE 9 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	1	-	set/10
PDG SPE 10 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	1	-	set/10
PDG SPE 11 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	2	-	set/10
PDG SPE 12 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	set/10
PDG SPE 13 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	1	-	set/10
PDG SPE 14 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	2	-	set/10
PDG SPE 15 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(14)	-	1	-	set/10
PDG SPE 16 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	453	-	8.586	3.075	set/10
PDG SPE 17 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	7.795	2.635	-	29.327	11.008	set/10
PDG SPE 18 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1.000	1.179	-	8.756	8.846	set/10
PDG SPE 19 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	8.938	8.938	-	35.492	40.612	set/10
PDG SPE 20 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	set/10
PDG SPE 21 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(3)	-	-	1	-	set/10
PDG SPE 22 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	set/10
PDG SPE 23 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	set/10
PDG SPE 24 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	1	-	1	-	set/10
PDG SPE 25 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	set/10
PDG SPE 26 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	2	-	set/10
PDG SPE 27 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	4	-	set/10
PDG SPE 28 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	2	-	set/10
PDG SPE 29 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	2	-	set/10
PDG SPE 30 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	1	-	set/10
PDG SPE 31 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(156)	(43)	-	1.147	-	ago/10
PDG SPE 32 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	2	-	ago/10
PDG SPE 34 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(26)	(26)	-	43.487	-	ago/10
PDG SPE 35 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	(1)	-	-	-	ago/10
PDG SPE 36 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(2)	(1)	-	238	-	ago/10
PDG SPE 37 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	(1)	-	3	-	ago/10
PDG SPE 38 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	(158)	-	21.943	-	ago/10
PDG SPE 39 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	(1)	-	60	-	ago/10
PDG SPE 41 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(3)	(1)	-	1	-	ago/10
PDG SPE 44 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	-	-	3	-	ago/10
PDG SPE 45 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	-	-	2	-	ago/10
PDG SPE 46 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	(1)	-	2	-	ago/10
PDG SPE 47 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	(1)	-	2	-	ago/10
PDG SPE 48 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	-	-	8	-	ago/10
PDG SPE 51 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	-	-	2	-	ago/10
PDG SPE 52 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	(1)	-	-	-	ago/10
PDG SPE 53 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	(1)	-	-	-	ago/10
PDG SPE 54 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	-	-	2	-	ago/10
PDG SPE 55 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	-	-	-	1	-	out/10
PDG SPE 56 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	-	-	14	-	ago/10
PDG SPE 57 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	(1)	-	3	-	ago/10
PDG SPE 58 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	(1)	-	2	-	ago/10
PDG SPE 59 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(1)	(1)	-	3	-	ago/10
PDG SPE 60 emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(8)	(8)	-	2	-	ago/10
São João Climaco emp. imob. Ltda.	50%	50%	Integral	5.502.000	5.502	4.558	(212)	-	5.737	167	jul/07
Scorpio incorp. Ltda.	99,9%	0,1%	Integral	267.269.918	3.060	3.056	(8)	-	4.490	-	ago/08
Serra Bella emp. imob. S.A.	70%	30%	Integral	37.351.032	37.351	64.084	3.586	-	53.976	11.498	jul/07
Vila Maria emp. imob. S/A	50%	50%	Integral	7.869.674	4.670	4.437	881	-	5.901	1.179	nov/06
Villagio Splendore emp. imob. S.A.	75%	25,0%	Integral	200.000	200	1.349	(1.673)	-	2.049	(109)	-
ZMF 8 incorp. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(2)	-	-	1	-	nov/10
ZMF 9 incorp. Ltda.	50%	50%	Integral	2.394.900	2.395	1.504	(2.207)	-	16.057	11.176	mar/10
ZMF 10 incorp. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	3.334	2.975	-	22.940	14.876	mar/10
ZMF 11 incorp. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(5)	(1)	-	2	-	mar/10
ZMF 16 incorp. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(9)	-	-	18	-	mar/10
ZMF 17 incorp. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	12	-	mar/10
ZMF 18 incorp. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	1	-	-	2.851	-	mar/10
ZMF 19 incorp. Ltda.	50%	50%	Integral	1.000	1	(716)	558	-	13.147	7.176	mar/10
PDG LN incorp. e Construções S.A.	64%	16%	Proporcional	100							jul/10
Club Felicitá emp. imob. S.A.	70%	5%	Proporcional	9.357.338	12.476	10.810	(3.488)	-	29.039	1.724	out/07
Club Florença emp. imob. S.A.	70%	5%	Proporcional	4.833.142	6.444	9.313	(224)	-	9.570	(164)	out/07
LN 8 incorp. e emp. Ltda.	80%	20%	Integral	8.000.000	8.000	16.412	8.562	-	34.870	18.657	jun/12

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

c) Informações em 31 de dezembro de 2012 das controladas e controladas em conjunto incluídas na consolidação – Continuação

	Direta	Indireta	Crítério de consolidação	Quantidade de Ações	Capital Social	PL	Resultado do exercício	Dividendos pagos ou prop.	Total do Ativo	Receita Líquida	Data de aquisição
PDG-LN 2 incorp. e emp. S.A.	66%	4%	Proporcional	6.300.000	9.000	7.110	(1.584)	-	14.951	(3)	mai/08
PDG-LN 3 incorp. e emp. S.A.	40%	60%	Integral	1.001.000	1.001	-	-	-	-	-	jun/12
PDG-LN 4 incorp. e emp. S.A.	80%	20%	Integral	51.000	51	16	-	-	11.849	-	jun/12
PDG-LN 6 incorp. e emp. S.A.	80%	20%	Integral	9.001.000	9.001	807	(2)	-	858	-	jun/12
PDG-LN 7 incorp. e emp. S.A.	90%	10%	Integral	10.000.000	10.000	19.069	(3.866)	-	72.346	6.770	out/07
PDG-LN 9 incorp. e emp. S.A.	70%	5%	Proporcional	7.189.239	9.586	5.183	(708)	(8.300)	11.072	1.128	mai/08
PDG-LN 10 incorp. e emp. S.A.	40%	60%	Integral	1.000	1	(3)	-	-	2.316	-	jun/12
PDG-LN 21 incorp. e emp. S.A.	80%	20%	Integral	776.500	777	720	(13)	-	1.258	-	jun/12
PDG-LN 28 incorp. e emp. S.A.	54%	13%	Proporcional	7.254.249	10.827	13.964	508	-	37.695	11.147	jun/12
PDG-LN 29 incorp. e emp. S.A.	64%	16%	Proporcional	213.200	267	9.948	(6.004)	-	44.440	12.745	jun/12
PDG-LN 31 incorp. e emp. S.A.	80%	20%	Integral	5.496.387	5.496	10.444	(1.185)	-	24.803	15.265	jun/12
PDG-LN 32 incorp. e emp. S.A.	80%	20%	Integral	1.407.600	1.408	1.255	(37)	-	8.012	-	jul/10
PDG-LN 33 incorp. e emp. S.A.	80%	20%	Integral	3.186.359	3.186	3.175	(39)	-	6.176	-	jun/12
PDG-LN 34 incorp. e emp. S.A.	80%	20%	Integral	7.507.567	6.732	8.497	1.511	-	24.898	7.224	jun/12
PDG-LN 35 incorp. e emp. S.A.	80%	20%	Integral	4.000.000	4.000	3.281	(3)	-	4.584	-	jun/12
PDG-LN 36 incorp. e emp. S.A.	80%	20%	Integral	6.068.807	6.069	4.874	(1.057)	-	11.123	2.167	jun/12
PDG-LN 37 incorp. e emp. S.A.	80%	20%	Integral	461.600	462	460	(1)	-	11.077	-	jun/12
PDG-LN 38 incorp. e emp. S.A.	80%	20%	Integral	2.000	2	-	-	-	-	-	jun/12
SPE PDG LN 11 incorp. Ltda.	80%	20%	Integral	324.000	324	274	(15)	-	362	-	jun/12
SPE PDG LN 14 incorp. Ltda.	80%	20%	Integral	50.000	50	1	-	-	1	-	jun/12
Vista do Sol emp. imob. S.A.	90%	10%	Integral	4.976.230	4.976	6.266	442	-	11.160	55	out/07
PDG São Paulo incorp. S.A.	100,00%	-	Integral	965.166	239.832	188.869	(20.301)	-	451.122	194.155	mar/08
GDP 1 incorp. SPE Ltda.	99,99%	0,01%	Integral	1.000	1	362	(233)	-	22.101	-	ago/10
GDP 3 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	1.000	1	770	1.429	-	28.280	19.393	dez/11
GDP 4 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	519.935.565	4.764	6.113	1.374	-	27.241	14.466	dez/11
GDP 5 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	487.100.000	1	1	(12)	-	9.485	-	dez/11
GDP 6 incorp. SPE Ltda.	99,99%	0,01%	Integral	6.380.000	1	1	(1)	-	82	-	dez/11
GDP 8 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	1.000	1	1	-	-	2	-	dez/11
GDP 9 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	3.700.000	1	1	(25)	-	36	-	dez/10
GDP 11 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	1.000	1	2	(16)	-	392	-	nov/10
GDP 12 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	1.000	1	1	(9)	-	24	-	nov/10
GDP 13 incorp. SPE Ltda.	99,99%	0,01%	Integral	800.000	1	4	(9)	-	92	-	mar/10
LBC emp. imob. SPE Ltda	50,00%	-	Integral	76.324	7.632	26.283	(15.882)	-	37.083	433	nov/10
PDG Barão Geraldo incorp. SPE Ltda.	99,99%	0,01%	Integral	4.483.912	4.484	14.069	17.126	-	73.603	35.520	dez/07
PDG SP 1 incorp. SPE Ltda.	99,99%	0,01%	Integral	140.300.000	1	901	(739)	-	257	-	out/10
PDG SP 2 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	1.414.513.995	7.763	12.496	(3.781)	-	41.431	2.316	out/10
PDG SP 6 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	934.188.394	8.176	18.095	(3.397)	-	33.713	3.651	out/10
PDG SP 8 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	1.000	1	102	-	-	214	-	out/10
PDG SP 9 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	3.398.000	3.398	10.751	(2.220)	-	31.297	5.891	out/10
PDG SP 10 incorp. SPE Ltda.	99,99%	0,01%	Integral	2.314.972	2.315	6.764	(2.797)	-	14.447	2.109	out/10
PDG SP 11 incorp. SPE Ltda.	99,99%	0,01%	Integral	600.000	1	2	(5)	-	3	-	out/10
PDG SP 12 incorp. SPE Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	700.000	1	(3)	(6)	-	2	-	out/10
PDG SP 15 incorp. SPE Ltda.	99,99%	0,01%	Integral	826.000	826	6.154	(3.794)	-	19.916	2.453	out/10
STXRock 10 desenv. imob. S.A.	0,01%	99,99%	Integral	6.553.152	6.553	8.978	1.863	-	40.345	16.648	mai/11
Vital Palácio Miraflores incorp. Ltda.	0,01%	99,99%	Integral	5.057.499	5.057	9.505	(1.990)	-	26.905	5.295	out/10
ZMF 23 incorp. S.A.	0,01%	99,99%	Integral	100	-	-	(35)	-	12.766	-	mar/10
REP DI desenv. imob. S.A.											
REP - Real Estate Partners desenv. imob. S.A.	57,46%	-	Proporcional	95.265.670	203.150	185.063	(21.244)	-	341.916	20.675	mar/08
ZMF 22 incorp. S.A.	21%	27%	Proporcional	240.905.433	251.412	125.783	3.205	-	1.116.387	39.305	set/10
Co-incorp.											
ATP Adelaide participações S.A.	100%	-	Integral	11.871.017	11.871	33.597	21.884	-	48.497	42.129	abr/08
Aztronic Engenharia de Software Ltda.	40%	-	Proporcional	1.000	1	8.393	8.392	-	9.425	11.225	jan/10
Companhia de Serviços Compartilhados	100%	-	Integral	1.001.000	1.001	10	(6)	-	25	-	jul/08
Girassol - Vila Madalena Empr. imob. S.A.	50%	-	Proporcional	2.000	2	250	(13)	-	289	-	dez/04
GPSPE 2006-A participações S.A.	66,7%	-	Proporcional	1.000	1	94	(10)	-	120	-	abr/07
Lapin incorp. SPE Ltda.	100%	-	Integral	1.158.709	1.159	126	(2)	-	1.727	(1)	mar/10
PDG Araxá Income S.A.	100%	-	Integral	15.599.581	9.800	24.432	(2.105)	-	30.716	(3.402)	abr/08
PDG Companhia Loteadora	100%	-	Integral	1.299.570	1.300	1.270	(10)	-	1.296	-	abr/08
PDG Companhia Securitizadora	100%	-	Integral	14.405.538	14.406	18.029	65	-	89.793	15.951	ago/08
PDG desenv. imob. S.A.	100,00%	-	Integral	107.671.419	282.671	375.828	(31.036)	-	917.576	275.414	jul/05
Performance BR emp. imob. S.A.	68%	-	Proporcional	26.716.550	26.716	70.781	28.873	-	74.817	52.123	jun/07
Sardenha emp. imob. S.A.	80%	-	Proporcional	2.675.000	2.675	3.976	68	(130)	6.570	(2)	jun/04
TGLT S.A.	27,2%	-	Proporcional	8.571	180.186	184.575	-	-	445.574	-	abr/07
ZMF 5 incorp. S.A.	100%	-	Integral	22.280.600	22.281	20.015	(230)	-	20.123	-	abr/08

Notas Explicativas

8. Investimentos – Continuação

c) Informações em 31 de dezembro de 2012 das controladas e controladas em conjunto incluídas na consolidação – Continuação

	Direta	Indireta	Critério de consolidação	Quantidade de Ações	Capital Social	PL	Resultado do exercício	Dividendos pagos ou prop.	Total do Ativo	Receita Líquida	Data de aquisição
Grupo Cyrela											
Cyrela Mão emp. imob. S.A.	50%	-	Proporcional	14.915.344	14.915	16.921	(2.396)	-	21.527	(4.089)	jun/05
Cyrela Tennessee emp. imob. S.A.	25%	-	Proporcional	15.673.437	15.673	18.072	3.108	-	19.685	1.984	jun/05
Queiroz Galvão Cyrela emp. imob. S.A.	20%	-	Proporcional	3.913.902	3.914	4.833	88	-	4.984	37	fev/05
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza emp. imob. S.A.	20%	-	Proporcional	24.508.350	24.508	102.647	5.233	-	224.035	48.240	jun/05
Grupo Dominus											
PDG BH incorp. S.A.	80%	-	Proporcional	18.343.855	18.344	12.250	(7.811)	(3.500)	21.074	7.880	out/07
PDG Nova Lima incorp. S.A.	80%	-	Proporcional	32.000.100	32.000	32.557	9.085	-	58.243	33.465	out/07
Premier da Serra incorp. imob. S.A.	80%	-	Proporcional	4.032.897	4.033	7.779	2.084	(2.400)	9.290	7.448	jun/08
Grupo Esfera											
Colore emp. imob. SPE S.A.	80%	-	Proporcional	46.261.870	34.401	37.294	4.220	-	51.140	12.402	fev/07
Ecolife Butantã emp. imob. S.A.	100%	-	Integral	2.353.000	2.353	(2.003)	(3.390)	-	700	-	dez/04
Ecolife Campestre emp. imob. S.A.	81,71%	-	Proporcional	13.280.205	12.659	7.536	(10.476)	-	48.181	18.940	abr/08
Ecolife Cidade Universitária emp. imob. S.A.	40%	-	Proporcional	1.775.000	1.775	605	107	(6.822)	984	380	nov/10
Ecolife Freguesia emp. imob. S.A.	80%	-	Proporcional	9.725.079	9.725	132	(2.207)	-	11.514	7.605	jun/06
Ecolife Independência emp. imob. S.A.	80%	-	Proporcional	14.468.707	14.469	2.737	(12.047)	-	70.380	23.391	fev/07
Ecolife Parque Prado emp. imob. S.A.	80%	-	Proporcional	7.167.821	7.168	(2.506)	(3.332)	-	5.936	(2.830)	mar/06
Ecolife Recreio emp. imob. S.A.	79,1%	-	Proporcional	20.806.643	25.489	18.143	(5.446)	-	45.778	6.278	fev/07
Ecolife Santana emp. imob. S.A.	80%	-	Proporcional	10.762.146	10.762	(1.955)	(693)	-	7.886	3.330	fev/07
Ecolife Vía Leopoldina emp. imob. S.A.	80%	-	Proporcional	1.601.063	1.601	(1.407)	(2.505)	-	1.825	-	jul/06
Grupo Habiar Barc											
Habiar Barc PDG Cidade de Madri incorp. S.A.	50%	-	Proporcional	3.340.174	3.340	2.802	(9.194)	-	23.485	10.052	jul/08
Habiar Barc PDG Porto Búzios incorp. S.A.	50%	-	Proporcional	11.692.646	11.693	10.049	(8.646)	-	11.790	4.446	abr/08
HB3 emp. imob. S.A.	50%	-	Proporcional	3.182.396	3.182	5.649	3.310	(1.600)	23.793	14.589	out/10
HB9 emp. imob. S.A.	50%	-	Proporcional	354.020	354	6.500	4.611	-	12.183	13.858	set/10
LDI desenv. imob. S.A.											
Dom Pedro emp. imob. Ltda.	20%	-	Proporcional	3.700.000	3.700	10.347	(22)	-	11.492	-	mar/06
Jardim Morumbi emp. imob. S.A.	50%	-	Proporcional	26.350.155	26.350	25.392	1.168	(2.000)	25.901	11.540	jul/05
Saint Hilaire incorp. SPE S.A.	50%	-	Proporcional	1.000	1	3	(30)	(1.102)	3	-	set/05
Tutóia emp. imob. S.A.	25,6%	-	Proporcional	1.000	1	165	24	-	647	-	mar/06
Grupo Rossi											
América Piqueri incorp. S.A.	40%	-	Proporcional	2.961.092	2.961	494	313	-	4.479	408	mai/05
Clube Tuiuti emp. S.A.	40%	-	Proporcional	2.000	2	947	90	-	4.061	96	mai/05
Gardênia participações S.A.	50%	-	Proporcional	2.885.748	2.886	3.391	355	-	4.720	890	set/05
Giardino desenv. imob. S.A.	50%	-	Proporcional	1.054	1	476	(5)	-	477	-	set/05
Giardino emp. imob. S.A.	50%	-	Proporcional	458.000	458	567	(6)	-	695	-	set/05
Prunus emp. S.A.	42,5%	-	Proporcional	1.000	1	1.971	439	-	20.340	(10)	jul/06
Tibouchina emp. S.A.	50%	-	Proporcional	21.063.888	21.063	18.134	(74)	-	18.633	-	jul/06
Grupo Stan											
Camburiú emp. imob. S.A.	45%	3,57%	Proporcional	2.818.200	2.225	5.591	1.554	-	24.970	13.989	out/07
HL emp. S.A.	50%	-	Proporcional	1.000	1	10	-	-	10	-	set/05
Moinho emp. imob. S.A.	45%	-	Proporcional	7.604.322	7.604	11.474	435	-	13.113	523	dez/05
Fator Realty participações S.A.											
Amazon emp. imob. Ltda.	100%	-	Integral	30.942.008	20.096	8.002	(3.742)	-	32.851	1.952	ago/06
Aquarius emp. imob. Ltda.	100%	-	Integral	25.387.844	10.370	10.880	2.089	-	29.474	1.768	ago/06
Fator Icone emp. S.A.	50%	-	Proporcional	15.800.000	15.800	1.443	(2.004)	-	27.876	2.502	dez/10
Sky emp. imob. S.A.	100%	-	Integral	4.560.000	4.560	11.697	(84)	(260)	12.753	-	ago/06
TP 1000 emp. imob. Ltda.	100%	-	Integral	7.300.000	7.300	7.217	(7)	-	7.485	-	ago/06

Notas Explicativas

9. Imobilizado

O ativo imobilizado é segregado em classes bem definidas, o principal ativo são os estandes de vendas, avaliado ao seu custo de construção (valor justo), e sua depreciação está diretamente associada ao processo de comercialização dos imóveis e 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 levam em consideração a vida útil estimada dos bens, como segue:

	Taxa anual de depreciação	Controladora 31/12/2012			Controladora 31/12/2011
		Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado Líquido	Imobilizado Líquido
Imobilizado em uso					
Móveis e utensílios	10%	379	(198)	181	217
Computadores	20%	3.848	(420)	3.428	2.770
Estandes de vendas	(*)	11.109	(9.447)	1.662	2.539
Total		15.336	(10.065)	5.271	5.526

(*) A taxa anual de depreciação depende da vida útil de cada estande de vendas.

	Taxa anual de depreciação	Consolidado - 31/12/2012			Consolidado 31/12/2011
		Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado Líquido	Imobilizado Líquido
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	41.905
Imobilizado em uso		633.333	(351.229)	282.104	254.561
Estandes de vendas	(*)	362.151	(306.046)	56.105	82.937
Terrenos	-	63.949	-	63.949	59.760
Edifícios	4%	95.668	(4.533)	91.135	32.372
Máquinas e equipamentos	10%	37.749	(8.667)	29.082	36.717
Móveis e utensílios	10%	16.352	(7.260)	9.092	8.833
Computadores	20%	25.357	(12.172)	13.185	12.710
Veículos e Aeronave	20%	4.453	(1.909)	2.544	11.724
Benfeitoria em Imóveis de Terceiros	10%	16.366	(7.011)	9.355	9.405
Outros	0% a 10%	11.288	(3.631)	7.657	103
Total		633.333	(351.228)	282.104	296.466

(*) A taxa anual de depreciação depende da vida útil de cada estande de vendas.

Notas Explicativas

9. Imobilizado – Continuação

Arrendamento Mercantil – financeiro

De acordo com o CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil, 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 redução de passivo de arrendamento mercantis financeiros de forma a 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. possui um contrato de arrendamento mercantil financeiro de uma Aeronave Cessna Modelo 550 (Citation Bravo), junto ao Safra Leasing S.A. Arrendamento Mercantil, contratado em 15 de janeiro de 2010 por um prazo de quarenta e dois meses.

Atendendo à Deliberação da CVM Nº 554, de 12 de novembro de 2008, e ao CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil, apresentamos os seguintes dados relativos aos arrendamentos mercantis:

Arrendamento Mercantil	31/12/2012	31/12/2011	Aquisição
Valor de custo – 6 guias modelo ZHONGWEN QYZ63	-	2.340	04/06/2008
Valor de custo – Aeronave Cessna Modelo 550 (Citation Bravo) – Ano 2006	7.806	7.806	15/01/2010
Depreciação acumulada	(3.161)	(1.969)	
Total Líquido	4.645	8.177	

O ativo da operação encontra-se registrado nas demonstrações financeiras na rubrica “Imobilizado” e vem sendo depreciado conforme a estimativa de vida útil do bem.

O valor presente dos pagamentos futuros mínimos das operações com arrendamento mercantil foram contabilizados na controlada Goldfarb e encontra-se registrado em outras dívidas na rubrica empréstimos e financiamentos (Nota explicativa 12):

Valor presente de pagamentos futuros	31/12/2012	31/12/2011
Parcela circulante	3.028	1.405
Parcela não circulante	192	4.444
Total	3.220	5.849

Notas Explicativas

10. Intangível

A mutação dos ativos intangíveis no exercício de 2012 é como segue:

	Controladora						Consolidado			
	Intangível	Adições	Impairment	Intangível	Reclassifi- cações em 2012	Intangível	Intangível	Adições	Impairment	Intangível
	Líquido 31/12/2011			Líquido 31/12/2012		Líquido 31/12/2012	Líquido 31/12/2011			Líquido 31/12/2012
Ágios										
Agre empreendimentos imobiliários *	446.459	-	-	446.459	(170.559)	275.900	411.149	-	(5.458)	405.691
Agre urbanismo Ltda.	3.403	-	-	3.403	-	3.403	3.403	36	-	3.439
Aztronic engenharia de softwares Ltda.	4.362	-	-	4.362	-	4.362	4.362	-	-	4.362
CHL desenvolvimento imobiliário S.A	59.443	-	-	59.443	-	59.443	63.699	1.581	-	65.280
Fator Icone empreendimento imobiliário	2.587	-	(1)	2.586	-	2.586	2.587	-	(1)	2.586
Goldfarb incorporações e construções S.A	38.378	-	(1)	38.377	-	38.377	50.087	4.336	-	54.423
Jazz 2006 participações S.A	-	-	-	-	-	-	8.563	-	(8.563)	-
Ln8 incorporação e empreendimentos	2.944	-	-	2.944	-	2.944	2.944	-	-	2.944
PDG desenvolvimento imobiliário	-	-	-	-	-	-	45.163	-	(7.212)	37.951
PDG Jet Casa S.A	816	-	(816)	-	-	-	816	-	(816)	-
PDG LN incorporações e construções S.A	3.439	-	(1)	3.438	-	3.438	3.439	-	(1)	3.438
REP DI desenvolvimento imobiliário S.A	11.927	-	-	11.927	-	11.927	12.655	3.557	-	16.212
TGLT	22.397	-	(17.384)	5.013	-	5.013	27.209	-	(17.384)	9.825
Outros	1.607	3.025	-	4.632	-	4.632	5.576	3.477	-	9.053
Total	597.762	3.025	(18.203)	582.584	(170.559)	412.025	641.652	12.987	(39.435)	615.204
Deságio										
Jazz 2006 participações S.A	(7.260)	7.260	-	-	-	-	(7.260)	7.260	-	-
Gold Cancun empreend. imob. SPE Ltda.	(76)	76	-	-	-	-	(76)	76	-	-
Total	(7.336)	7.336	-	-	-	-	(7.336)	7.336	-	-
Software e outros intangíveis	29.749	5.478	(3.749)	31.478	-	31.478	35.226	-	(3.748)	31.478
Subtotal	620.175	15.839	(21.952)	614.062	(170.559)	443.503	669.542	20.323	(43.183)	646.682
Ajuste Software 2011 **	-	-	-	-	31.478	31.478	-	-	-	-
Realocação de Ágio para estoque (Nota 6)	(620.175)	(15.839)	21.952	(614.062)	170.559	(443.503)	-	-	-	-
Realocação para Investimentos (Nota 8)	(620.175)	(15.839)	21.952	(614.062)	202.037	(412.025)	-	-	-	-
Saldo final	-	-	-	-	31.478	31.478	669.542	20.323	(43.183)	646.682

* A reclassificação demonstrada neste quadro, refere-se a parte do ágio oriundo da combinação de negócios com a Agre empreendimentos imobiliários, cujo motivo da constituição foi a da valorização dos imóveis a comercializar, o saldo de R\$ 170.559 é composto conforme segue: R\$ 214.486 decorrente desta operação deduzidos da amortização acumulada de R\$ 43.927 que fora contabilizada até 2011.

** Refere-se a melhor classificação de software na controladora conforme CPC 04

Notas Explicativas

10. Intangível – Continuação

A mutação dos ativos intangíveis no exercício de 2011 foi como segue:

	Controladora				Consolidado			
	Intangível Líquido 31/12/2010	Adições	Impairment	Intangível Líquido 31/12/2011	Intangível Líquido 31/12/2010	Adições	Impairment	Intangível Líquido 31/12/2011
Ágios								
Agre empreendimentos Imobiliários	417.461	72.925	(43.927)	446.459	581.145	84.259	(254.255)	411.149
Agre Urbanismo S.A.	-	3.403	-	3.403	-	3.403	-	3.403
Av. Chile 230 Investimentos imobiliários S.A.	7.638	-	(7.638)	-	7.638	-	(7.638)	-
Aztronic Engenharia de Softwares Ltda	2.201	2.161	-	4.362	2.201	2.161	-	4.362
CHL Desenvolvimento imobiliários S.A.	59.443	-	-	59.443	70.132	-	(6.433)	63.699
Fator Icone empreendimento Imobiliário Ltda	2.587	-	-	2.587	2.587	-	-	2.587
Gold São Paulo empreend. Imobil SPE Ltda	-	-	-	-	42	-	(42)	-
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	38.378	-	-	38.378	54.158	564	(4.635)	50.087
Jazz 2006 participações S.A.	-	-	-	-	8.563	-	-	8.563
LDI	-	-	-	-	4.206	-	(4.206)	-
LN 8 Incorporação e empreendimentos	2.944	-	-	2.944	2.944	-	-	2.944
PDG Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	-	-	35.767	9.396	-	45.163
PDG Jet Casa S.A.	815	-	-	815	816	-	-	816
PDG LN Incorporações e Construções S.A.	4.299	-	(860)	3.439	4.299	-	(860)	3.439
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	11.927	22.641	(22.641)	11.927	11.939	23.357	(22.640)	12.656
TGLT	22.397	-	-	22.397	22.397	4.812	-	27.209
Outros	1.082	525	-	1.607	1.095	4.480	-	5.575
Total	571.172	101.655	(75.066)	597.761	809.929	132.432	(300.709)	641.652
Deságio								
Br Brokers	(210)	-	210	-	(210)	-	210	-
CHP 1000 Empreend Imob	(2.073)	-	2.073	-	(2.073)	-	2.073	-
Gold Blue empreend. imob. SPE Ltda.	(291)	-	291	-	(291)	-	291	-
Gold Cancun empreend. imob. SPE Ltda.	(76)	-	-	(76)	(76)	-	-	(76)
Gold Cuba empreend. imob. SPE Ltda.	(454)	-	454	-	(454)	-	454	-
Gold Índia empreend. imob. SPE Ltda.	(200)	-	200	-	(200)	-	200	-
Goldfarb PDG 5 empreend. imob. SPE Ltda.	(122)	-	122	-	(122)	-	122	-
Jazz 2006 participações S.A.	(7.260)	-	-	(7.260)	(7.260)	-	-	(7.260)
TP 1000empreend.imob. Ltda	(1.198)	-	1.198	-	(1.198)	-	1.198	-
Total	(11.884)	-	4.548	(7.336)	(11.884)	-	4.548	(7.336)
Software e outros intangíveis	28.613	1.136	-	29.749	29.152	6.075	-	35.226
Subtotal	587.901	102.791	(70.518)	620.174	827.197	138.507	(296.161)	669.542
Reclassificação para Investimentos (Nota 8)	(587.901)	(102.791)	70.518	(620.174)	-	-	-	-
Saldo final	-	-	-	-	827.197	138.507	(296.161)	669.542

Notas Explicativas

10. Intangível – Continuação

Metodologia utilizada – *Impairment test*

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. Ele foi dividido em três grandes itens: (i) Receita provenientes de Vendas de Imóveis; (ii) Custos com Incorporação e Construção de Imóveis e Despesas administrativas e com vendas; e (iii) endividamento líquido (dívida total menos caixa e disponibilidades).

Os fluxos referentes apenas às operações (receitas, custos e gastos) foram trazidos a valor presente em 31 de dezembro de 2012 a uma taxa de custo médio ponderado de capital de 8,9% ao ano (calculou-se o custo médio da dívida em relação ao peso da dívida e o custo do capital em relação ao patrimônio líquido atual sobre o valor da empresa). O fluxo foi perpetuado após 10 anos com uma taxa de 2% de crescimento estimado para a economia brasileira. Os valores projetados não refletem projeção de inflação assim com as dívidas e a taxa de desconto.

A receita projetada foi dividida em dois grandes itens: (i) receita contratada de imóveis vendidos e (ii) receita proveniente de imóveis em estoque a comercializar. As receitas originadas de estoques a comercializar são baseadas por histórico de curvas de vendas (base estatística) e 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 recuperação dos mesmos. O recebimento proveniente a fluxos destinados ao repasse de mutuários no SFH são calculados sobre premissas de entrega de obra e contratação de financiamento para apoio a produção.

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

O endividamento líquido foi projetado conforme as linhas do passivo referentes débitos com terceiros não previstos no fluxo de caixa projetado deduzindo as disponibilidades no ativo.

Intangíveis de Software

Os ativos classificados como “Software e outros intangíveis” correspondem à aquisição e custos de implementação do software operacional da Companhia, cujo início de amortização deu-se em janeiro de 2011. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foram amortizados R\$ 3.749 contabilizados no resultado da Companhia (R\$ 2.581 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011). O prazo de amortização do software foi avaliado em oito anos.

Notas Explicativas

11. Operações com Partes Relacionadas

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

11.1. 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.

11.2. Operações de debêntures

Os saldos de debêntures, classificados no ativo não circulante da Controladora, são remunerados a taxas que podem variar de IGPM mais juros de 12% a.a., IGPM mais juros de 14% a.a., CDI mais juros 3% a.a., conforme demonstrado no quadro da Nota 7.

Notas Explicativas

11. Operações com Partes Relacionadas - Continuação

11.3. Remuneração da administração

O limite de remuneração da diretoria e dos Administradores da Companhia para o ano de 2012 foi fixado em R\$ 25.000 conforme AGE de 05 de abril de 2012 (R\$ 30.000 para o exercício de 2011). O montante registrado a título de remuneração, participação nos lucros, dividendos e/ou benefícios em geral, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foi de R\$ 15.290 (R\$ 17.913 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011), excluída remuneração baseada em ações.

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

	31/12/2012	31/12/2011
Conselho de administração		
Remuneração-base	1.568	864
Conselho fiscal		
Remuneração-base	230	110
Diretoria		
Remuneração-base	3.837	2.619
Participação nos lucros	15.290	17.913
Total	20.925	21.506

A remuneração variável da administração é composta por participação nos lucros e resultados e os mesmos são usualmente provisionados ao final de cada exercício social.

A Companhia, com base no item 8 do OFÍCIO-CIRCULAR /CVM/ SNC /SEP / n.º 01/2013, emitido em 08 de fevereiro de 2013, apresenta as seguintes referências sobre a divulgação das transações das partes relacionadas:

- (a) benefícios de curto prazo a empregados e administradores (item 11.3 da Nota 11);
- (b) benefícios pós-emprego (Não aplicável);
- (c) outros benefícios de longo prazo (Não aplicável);
- (d) benefícios de rescisão de contrato de trabalho (Não aplicável); e
- (e) remuneração baseada em ações (Plano de Opção de Compra de Ações - Divulgado na

Nota 23).

11.4. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2012, os avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas totalizavam R\$ 6.109.622 (R\$ 5.120.757 em 31 de dezembro de 2011) 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.

Notas Explicativas**11. Operações com Partes Relacionadas - Continuação****Saldos com partes relacionadas:**

Os saldos e transações com partes relacionadas estão demonstrados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativo				
<i>Debêntures – Ativo não circulante (Nota 7)</i>	25.548	61.135	1.064	40.593
<i>Mútuo pessoas ligadas – Ativo circulante e não circulante</i>	118.616	54.175	51.193	54.745
<i>Partes relacionadas – Ativo circulante e não circulante</i>	18.547	182.628	-	91.069
<i>AFAC – Ativo não circulante</i>	826.777	400.334	-	-
Passivo				
<i>Partes relacionadas – Passivo circulante e não circulante</i>	40.024	276.593	-	16.932
<i>AFAC – Passivo Não Circulante</i>	-	3.264	-	103.010

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

12. Empréstimos e Financiamentos

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

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	31/12/2012	31/12/2011		
SFH	86.082	80.161	TR + 8,0% até TR + 13,50%	Hipoteca/ recebíveis/ fiança
Capital de giro				Aval PDG / cessão fiduciária e direitos creditórios / imóvel a construir no prazo de 90 dias
	290.597	157.164	CDI até CDI + 7,44% e TJPL +1%	
FINEP	115.779	72.132	5,25% até 8,25%	Aval PDG
Total	492.458	309.457		
Parcela circulante	72.583	65.049		
Parcela não circulante	419.875	244.408		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	31/12/2012	31/12/2011		
SFH	3.077.297	2.608.658	TR + 8,0% até TR + 13,50%	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhor / hipoteca imóvel / avalistas
Capital de giro				aval PDG / hipoteca / direitos creditórios/ fiança proporcional/ CDB
	1.062.359	740.369	CDI até CDI + 7,44% e TJPL +1%	
FINEP	115.779	72.132	5,25% até 8,25%	Aval PDG
Outras dívidas	16.620	189.466	CDI + 1%	
Total	4.272.055	3.610.625		
Parcela circulante	1.840.885	1.872.531		
Parcela não circulante	2.431.170	1.738.094		

Os empréstimos e financiamentos de longo prazo vencem como segue:

Ano	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
2013	-	1.190.497
2014	1.264.208	369.263
2015	510.546	121.203
2016	316.052	57.131
2017	194.494	-
2018	121.559	-
2019 em diante	24.311	-
Total	2.431.170	1.738.094

Notas Explicativas**13. Ações preferenciais resgatáveis e usufruto de ações****13.1 Ações preferenciais**

Em 14 de junho de 2010, foi realizada a emissão de 52.434.457 ações preferenciais resgatáveis pela Goldfarb Investimentos S.A. (anteriormente denominada ZMF 22), subsidiária da PDG, 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 pela Goldfarb Investimentos S.A., subsidiária da PDG, pelo preço de emissão de R\$ 2,67 por cada Ação Preferencial Resgatável. O valor total da emissão das Ações Preferenciais Resgatáveis foi de R\$ 160.000.

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

- a) Dividendos fixos, prioritários e cumulativos a serem pagos anualmente ("Dividendos Fixos Cumulativos"), nas seguintes datas: 15 de junho de 2011; 15 de junho de 2012; 15 de junho de 2013; 15 de junho de 2014 e 15 de junho de 2015, independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de levantamento de balancete especial para tanto;
- 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 Goldfarb Investimentos S.A.; e
- d) Outros direitos relacionados a condição de investidor preferencialista.

As Ações Preferenciais Resgatáveis emitidas pela Goldfarb 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 encontra-se registrado na rubrica outras contas a pagar e os saldos em aberto são como segue:

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
<i>Curto prazo</i>	13.778	17.007
<i>Longo prazo</i>	300.000	300.000
	313.778	317.008

Em 15 de junho de 2012 Goldfarb Investimentos S.A. pagou R\$ 35.654 de dividendos preferenciais.

Notas Explicativas**13. Ações preferenciais resgatáveis e usufruto de ações - Continuação****13.1 Ações preferenciais - Continuação**

Em 15 de junho de 2011, foram pagos R\$ 29.830 à título de dividendos destas ações preferenciais, os quais foram contabilizados no resultado na rubrica ganhos e perdas com controladas.

14. Debêntures e Cédulas de Crédito Bancário (CCBs)**14.1 Debêntures**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Debêntures				
PDG Realty S.A. - 1ª emissão	261.339	266.650	261.339	266.650
(-) Custo da 1ª emissão	(3.115)	(3.632)	(3.115)	(3.632)
PDG Realty S.A. - 3ª emissão	246.592	309.545	246.592	309.545
(-) Custo da 3ª emissão	(915)	(1.479)	(915)	(1.479)
PDG Realty S.A. - 4ª emissão	265.667	285.048	265.667	285.048
(-) Custo da 4ª emissão	(1.960)	(2.699)	(1.960)	(2.699)
PDG Realty S.A. - 5ª emissão	621.727	624.698	621.727	624.698
(-) Custo da 5ª emissão	(3.899)	(5.458)	(3.899)	(5.458)
PDG Realty S.A. - 6ª emissão	117.331	107.709	117.331	107.709
(-) Custo da 6ª Emissão	(252)	(317)	(252)	(317)
PDG Realty S.A. - 7ª emissão	153.923	-	153.923	-
(-) Custo da 7ª emissão	(3.106)	-	(3.106)	-
PDG Realty S.A. - 8ª emissão (*)	89.508	-	89.508	-
Total de debêntures	1.742.840	1.580.065	1.742.840	1.580.065
<i>Parcela circulante</i>	316.727	-	316.727	-
<i>Parcela não circulante</i>	1.426.113	1.580.065	1.426.113	1.580.065

(*) O Valor Justo da referida emissão encontra-se demonstrado na nota 20.

Notas Explicativas

14. Debêntures e Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) – Continuação

14.2 Cédulas de Crédito Bancário

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Obrigação por emissão de CCB				
2ª Série da 1ª emissão	27.082	27.700	27.082	27.700
3ª Série da 1ª emissão	93.774	94.783	93.774	94.783
4ª Série da 1ª emissão	7.944	8.032	7.944	8.032
15ª Série da 1ª emissão	250.436	251.026	250.436	251.026
22ª Série da 1ª emissão	47.927	-	47.927	-
2ª Série da 2ª emissão	-	-	93.027	93.449
3ª Série da 2ª emissão	-	-	114.523	114.814
3ª Série da 3ª emissão	-	-	413.404	416.308
5ª Série da 3ª emissão	204.845	207.803	204.845	207.803
7ª Série da 3ª emissão	250.272	250.319	250.272	250.319
Total de emissão por CCB	882.280	839.663	1.503.234	1.464.234
<i>Parcela circulante</i>	-	-	-	-
<i>Parcela não circulante</i>	882.280	839.663	1.503.234	1.464.234

As debêntures possuem cláusulas determinando níveis máximos de endividamento e índices de EBITDA, *covenants*, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Para o semestre findo em 30 de junho de 2012, a Companhia renegociou os *covenants* com os credores da 1ª, 3ª e 5ª emissões, evitando, com isto, o vencimento antecipado das dívidas. Os termos da renegociação vigorarão pelo prazo de 12 (doze) meses contados a partir de 30 de junho de 2012.

A Administração da Companhia negociou preventivamente as cláusulas da 1ª, 3ª e 5ª Emissões de Debêntures que previam a possibilidade de vencimento antecipado caso ocorresse o não cumprimento dos Covenants Financeiros.

No caso da 1ª Emissão de Debêntures, a observação da cláusula foi suspensa em relação às Informações Financeiras do 2º trimestre de 2012 e às Informações /Demonstrações Financeiras dos próximos 12 meses, a contar do referido trimestre.

Nas 3ª e 5ª Emissões de Debêntures, a Companhia foi dispensada de observar o Covenant Financeiro, EBIT positivo, em relação às Informações Financeiras do 2º trimestre de 2012. Além disso, para as Informações/Demonstrações Financeiras do 3º trimestre de 2012 até o 1º trimestre de 2013, deverá no cálculo do referido Covenant Financeiro, realizar o cálculo com a exclusão do resultado dos trimestres anteriores ao 2º trimestre de 2012, inclusive. Após esse período, na divulgação das informações financeiras do 2º trimestre de 2013, a Companhia voltará a apresentar o Covenant Financeiro, EBIT positivo, conforme previsto nas Debêntures, utilizando-se as Demonstrações Financeiras dos últimos 12 meses.

14.3. 1ª Emissão de debêntures – não conversíveis em ações

Em 24 de julho de 2007, a Companhia completou a 1ª Emissão para Distribuição Pública Primária de debêntures, na qual foram emitidas 25.000 debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirográfica, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 10. As debêntures

Notas Explicativas

14. Debêntures e Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) – Continuação

foram totalmente subscritas e têm vencimento em sete anos, sendo remuneradas pela variação do CDI mais 0,9% ao ano. A amortização é anual em quatro parcelas a partir de 1º de julho de 2011.

14.3. 1ª Emissão de debêntures – não conversíveis em ações - Continuação

As debêntures da 1ª Emissão possuem cláusulas de vencimento antecipado em caso de determinados eventos, tais como: (i) protesto legítimo de títulos contra a Companhia em valor individual de R\$ 7.000 ou agregado superior equivalente a 2% do patrimônio líquido da Companhia; (ii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado determinando a execução de títulos em valor unitário ou agregado superior ao equivalente em reais a 2% do patrimônio líquido da Companhia; (iii) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 5.000; e (iv) aprovação de fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou suas controladas, exceto se a fusão, cisão ou incorporação: (a) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (b) se revisadas as classificações de risco (*ratings*) da Companhia e da 1ª Emissão de Debêntures por uma agência de renome internacional, estas não forem rebaixadas para nível inferior ao *rating* atribuído para fins da Emissão; ou (c) tiver como objeto sociedade que detenha participação societária na CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A. ou na Goldfarb Incorporações e Construções S.A., entre outros.

Em 29 de junho de 2011, a Companhia celebrou um aditamento onde as principais características das Debêntures foram alteradas para:

As Debêntures terão prazo de vencimento de 11 (onze) anos a contar da data de emissão, com vencimento final em 01 de julho de 2018 ("Data de Vencimento"). Por ocasião da data de vencimento, a Companhia obriga-se efetuar o pagamento, em moeda corrente, do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme definido a seguir, das Debêntures que ainda estiverem em circulação, acrescido da Remuneração, conforme definido a seguir.

Notas Explicativas

14. Debêntures e Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) – Continuação

14.3. 1ª Emissão de debêntures – não conversíveis em ações - Continuação

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

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

“4.3. Amortização As Debêntures serão amortizadas anualmente em 4 (quatro) parcelas anuais iguais e consecutivas a serem pagas após o período de carência de 03 (três) anos a contar da data de alteração das características, qual seja, 01 de julho de 2011 (“Nova Carência de Amortização do Principal”), iniciando-se em 01 de julho de 2015 (cada uma, uma “Data de Amortização”), respeitadas as seguintes proporções:

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

14.4. 3ª Emissão de debêntures – não conversíveis em ações

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

Notas Explicativas

14. Debêntures e Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) – Continuação

14.4. 3ª Emissão de debêntures – não conversíveis em ações - Continuação

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

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

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

Notas Explicativas

14. Debêntures e Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) – Continuação

14.5. 4ª Emissão de debêntures – não conversíveis em ações

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

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

14.5. 5ª Emissão de debêntures – não conversíveis em ações

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

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

A 5ª Emissão pode ser amortizada antecipadamente, total, limitado a 90% do saldo devedor unitário das debêntures em circulação, ou parcialmente, neste caso, desde que seja amortizado, no mínimo, 25% do saldo devedor unitário das debêntures em circulação. Para realização de amortização antecipada, a Companhia deve publicar Aviso aos Debenturistas, além de notificar o agente fiduciário, com antecedência mínima de 05 dias úteis da data de publicação do Aviso aos Debenturistas. A parcela de amortização será acrescida de prêmio, conforme descrito na Escritura de Emissão.

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

Notas Explicativas

14. Debêntures e Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) – Continuação

14.5. 5ª Emissão de debêntures – não conversíveis em ações - Continuação

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

14.6. 6ª emissão de debêntures – não conversíveis em ações

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

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

14.7. 7ª emissão de debêntures – não conversíveis em ações

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

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

Notas Explicativas

14. Debêntures e Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) – Continuação**14.8. Previsão de amortização das debêntures**

De acordo com o fluxo previsto de amortização do valor principal das debêntures, em 31 de dezembro de 2012, o saldo estaria assim distribuído:

<i>Exercício de Amortização</i>	<i>Percentual de Amortização</i>	<i>31/12/2012</i>
1ª Emissão		
2015	25,00%	64.556
2016	25,00%	64.556
2017	25,00%	64.556
2018	25,00%	64.556
Total 1ª Emissão	100,00%	258.224
3ª Emissão		
2013	50,00%	122.839
2014	50,00%	122.839
Total 3ª Emissão	100,00%	245.678
4ª Emissão		
2013	26,67%	70.322
2014	26,67%	70.322
2015	26,67%	70.322
2016	20,00%	52.741
Total 4ª Emissão	100,00%	263.707
5ª Emissão		
2013	20,00%	123.566
2014	40,00%	247.131
2015	40,00%	247.131
Total 5ª Emissão	100,00%	617.828
6ª Emissão		
2016	100,00%	117.080
Total 6ª Emissão	100,00%	117.080
7ª Emissão		
2018	100,00%	150.815
Total 7ª Emissão	100,00%	150.815
8ª Emissão		
2016	100,00%	89.508
Total 8ª Emissão	100,00%	89.508
Total Geral		1.742.840

	Consolidado
	31/12/2012
<i>Curto prazo</i>	316.727
<i>Longo prazo</i>	1.426.113
Total debêntures	1.742.840

Notas Explicativas

14. Debêntures e Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) – Continuação**14.9. Custos de transação das debêntures**

Em cumprimento ao CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários, a Companhia apresenta abaixo o tratamento dado aos custos de transações das referidas captações:

31/12/2012	PDG Realty 1ª emissão	PDG Realty 3ª emissão	PDG Realty 4ª emissão	PDG Realty 5ª emissão	PDG Realty 6ª emissão	PDG Realty 7ª emissão
Na data da Emissão	250.000	300.000	280.000	600.000	97.000	140.000
<i>(-) Custos de transação</i>	(3.895)	(2.677)	(3.217)	(7.624)	(367)	(3.530)
Ingresso líquido de recursos na Companhia na data da operação	246.105	297.323	276.783	592.376	96.633	136.470
<i>Taxa nominal da operação</i>	CDI+1,80%	TR+10,45%	CDI+2,40%	TR+8,16%	14,60%	IPCA+6,56%
<i>Taxa efetiva da operação</i>	CDI+2,22%	TR+10,70%	CDI+2,78%	TR+8,40%	14,67%	IPCA+6,96%
Apropriação dos custos de transação ao resultado:						
Valores apropriados						
2009	-	(65)	-	-	-	-
2010	-	(567)	(1)	(642)	-	-
2011	(263)	(566)	(516)	(1.524)	(50)	-
2012	(517)	(564)	(740)	(1.559)	(66)	(424)
Subtotal	(780)	(1.762)	(1.257)	(3.725)	(115)	(424)
Valores a apropriar						
2013	(520)	(559)	(257)	(1.559)	(67)	(522)
2014	(519)	(356)	(498)	(1.559)	(67)	(522)
2015	(519)	-	(498)	(781)	(67)	(522)
2016	(519)	-	(707)	-	(51)	(522)
2017	(519)	-	-	-	-	(522)
2018	(519)	-	-	-	-	(496)
Subtotal	(3.115)	(915)	(1.960)	(3.899)	(252)	(3.106)
Total	(3.895)	(2.677)	(3.217)	(7.624)	(367)	(3.530)

14.10. Alocação dos encargos financeiros

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

Notas Explicativas**15. Obrigações por aquisição de imóveis**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Numerários	2.927	17.487	222.855	331.770
Vinculados a VGV	-	14.784	602.644	669.778
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(3.122)	(10.088)
Total	2.927	32.271	822.377	991.460
<i>Circulante</i>	-	32.271	682.387	813.795
<i>Não circulante</i>	2.927	-	139.990	177.665

Os saldos de permutas a pagar num total de R\$ 602.644 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 669.778 em 31 de dezembro de 2011), referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação com o permutante ocorre concomitantemente com a liquidação financeira por parte do cliente, mediante a transferência dos recursos financeiros, conforme previsto no contrato.

A classificação no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, foi feita de acordo com a expectativa de execução da obra.

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

Os valores de terrenos a pagar da parcela não circulante têm a seguinte composição por vencimento:

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
2013	-	97.674
2014	76.963	43.977
2015	33.768	19.295
2016 em diante	29.259	16.719
Total	139.990	177.665

Notas Explicativas

16. Obrigações tributárias

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. 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 passivo de imposto diferido a recolher com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas demonstrações financeiras, de acordo com a Resolução nº 963/03, e o imposto corrente ("pagável"), de acordo com o regime de caixa.

a) Despesas com imposto de renda e contribuição social

Na sua significativa maioria, as SPE's optam pelo regime de tributação do Lucro Presumido, no qual a base tributária é a receita de vendas dos empreendimentos, portanto, independente do resultado, existe tributação a alíquotas média de 6,5% sobre a receita de venda. As despesas consolidadas se Imposto de Renda e Contribuição Social se resumem como segue:

	31/12/2012		31/12/2011	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Receita de Incorporação Imobiliária	4.392.680	4.392.680	6.959.273	6.959.273
(-) Receita de Incorporação Imobiliária- Controladoras pelo lucro real	(178.073)	(178.073)	(115.154)	(115.154)
(-) Receita de Incorporação Imobiliária pelo RET	(1.282.016)	(1.282.016)	(1.530.428)	(1.530.428)
Receita Incorporação Imobiliária pelo lucro presumido	2.932.590	2.932.590	5.213.691	5.213.691
Lucro Presumido Incorporação Imobiliário - IRPJ 8% - CSLL 12%	234.607	351.911	425.095	637.643
Receitas Aluguéis/Serviços	53.518	53.518	15.169	15.169
Lucro Presumido Serviços/Aluguéis - IRPJ - CSLL 32%	17.126	17.126	4.854	4.854
Lucro Presumido (Incorp+Serv)	251.733	369.037	429.949	642.497
(+) Receitas Financeiras	264.451	264.451	260.835	260.835
(-) Receitas Financeiras - Lucro Real	(133.172)	(133.172)	(236.085)	(236.085)
(+) Outras receitas	126.098	126.098	111.814	111.814
(-) Outras Receitas - Lucro Real	(15.941)	(15.941)	(93.829)	(93.829)
Base Lucro Presumido	493.168	610.472	472.684	685.232
Despesa consolidada Lucro Presumido - IRPJ	(123.292)	(54.942)	(118.171)	(61.671)
IRPJ Diferido Diferenças temporárias - Lucro Real	3.245	9.629	4.169	1.948
Despesa consolidada - RET	(36.121)	(30.057)	(24.745)	(20.591)
Empresas Tributadas pelo Lucro Presumido + Real	(156.168)	(73.371)	(138.746)	(80.314)
(+) Outros	2.778	18.770	45.250	8.257
Despesa no Resultado	(153.390)	(56.601)	(93.496)	(72.057)
Composição da Despesa				
Corrente	(88.146)	(50.362)	(135.588)	(74.894)
Diferida	(65.244)	(6.239)	42.092	2.837
Impostos	31/12/2012	31/12/2011		
Corrente	(138.508)	(210.482)		
Diferida	(71.483)	44.929		

Notas Explicativas

16. Obrigações tributárias - Continuação

a) Despesas com imposto de renda e contribuição social - Continuação

Algumas Companhias do grupo PDG, tais como as holdings PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, Goldfarb Incorporações e Construções S.A., CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A., Agre Empreendimentos Imobiliários S.A., Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. e ASACORP Empreendimentos e Participações S.A. apuram seu imposto de renda e contribuição social pelo método de Lucro Real. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2012, a apuração pelo Lucro Real não gerou despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social na Controladora PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

b) Ativos e passivos fiscais diferidos – base negativa e prejuízo fiscal

b.1) Ativos Diferidos

Os créditos tributários diferidos decorrentes de prejuízo fiscal e/ou base negativa da contribuição social são reconhecidos somente na extensão em que sua realização é provável, tendo como base as projeções de resultado futuro elaboradas pela Administração. As antecipações e os valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo não circulante. Tais créditos foram constituídos com base em estudos técnicos elaborados pela Administração da Companhia, baseados nas projeções de resultado dos empreendimentos imobiliários registrados na Controladora e suas controladas, sendo aprovados pelo Conselho de Administração. Porém, para o exercício de 2012 não temos expectativa de utilizar estes créditos, devido a baixa rentabilidade futura das empresas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real. Deste modo, revertemos à provisão no montante de R\$ 97.817 restando apenas um saldo residual de R\$ 195 (R\$ 83.480 em 31 de dezembro de 2011).

b.2) Passivos Diferidos

O passivo fiscal diferido da controladora tem como natureza, basicamente, o valor das amortizações do ágio originado na incorporação integral das ações da Agre Empreendimentos Imobiliários S.A.

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 2.11.

Notas Explicativas

16. Obrigações tributárias - Continuação

b.2) Passivos Diferidos - Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
IR sobre Prejuízos fiscais	-	14.222	195	76.087
CS sobre Base negativa	-	5.119	-	26.734
Subtotal	-	19.341	195	102.821
IR diferido passivo	(29.600)	(42.446)	(151.103)	(42.446)
Cs diferida passiva	(23.486)	(15.544)	(119.893)	(15.544)
Subtotal	(53.086)	(57.990)	(270.996)	(57.990)
Total	(53.086)	(38.649)	(270.801)	44.831

Em 31 de dezembro de 2012, o saldo de prejuízos fiscais acumulados da Controladora era de R\$ 673.713 (R\$ 100.212 em 31 de dezembro de 2011), e não estão reconhecidos para fins de imposto diferido.

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

Tributo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
IRPJ e CSLL	53.086	38.649	270.996	212.322
PIS e COFINS	15.508	12.398	234.705	332.420
Total	68.594	51.047	505.701	544.542
Parcela Circulante	25.779	12.398	357.544	338.916
Parcela Não Circulante	42.815	38.649	148.157	205.826

17. Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento e adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Vendas contratadas a apropriar</i>	71.316	45.613	6.250.600	6.091.243
<i>Compromisso de Construção</i>	(51.293)	(28.794)	(4.558.252)	(3.902.889)
Total	20.023	16.819	1.692.348	2.188.354

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
2012	-	10.260	-	1.334.896
2013	1.601	5.214	887.779	678.390
2014	8.374	1.009	676.881	131.301
2015	10.048	336	127.688	43.767
Total	20.023	16.819	1.692.348	2.188.354

Notas Explicativas

17. Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento e adiantamentos de clientes - Continuação

Conforme mencionado na Nota 2.11, o resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base no custo incorrido. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

O montante recebido de vendas consolidado de R\$ 858.055 (R\$ 761.498 em 31 de dezembro de 2011), excedente à receita de venda contabilizada, está classificado na rubrica adiantamento de clientes, no passivo circulante e não circulante.

18. Provisão para Contingências

A Companhia, suas controladas e suas controladas em conjunto, são partes em ações judiciais perante tribunais e órgãos governamentais de natureza trabalhista e civil, decorrente do curso normal de seus negócios. A provisão para contingências da Companhia é majoritariamente formada por estas controladas.

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

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

Natureza – Perda Provável	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
<i>Trabalhistas</i>	<i>21.687</i>	<i>3.846</i>
<i>Tributárias</i>	<i>17.840</i>	<i>17.701</i>
<i>Cíveis</i>	<i>51.174</i>	<i>5.909</i>
<i>Outras contingências</i>	<i>48.561</i>	<i>-</i>
Total	139.262	27.456
<i>Parcela não circulante</i>	<i>139.262</i>	<i>27.456</i>

Notas Explicativas

18. Provisão para Contingências - Continuação

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

	Consolidado				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Outras contingências	Total
Saldo em 31/12/2011	3.846	17.701	5.909	-	27.456
Adições	18.692	8.933	45.659	48.561	121.845
Reversões	(851)	(8.794)	(394)	-	(10.039)
Saldo em 31/12/2012	21.687	17.840	51.174	48.561	139.262

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

Natureza – Perda Possível	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Trabalhistas	32.481	24.322
Cíveis	95.762	91.486
Tributárias	24.419	5.298
Total	152.662	121.106

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 abaixo o montante de provisões e contingências que envolvem custos de garantia, indenizações, multas ou perdas possíveis:

	Contingências		Provisão
	Perdas Prováveis	Perdas Possíveis	Passivo Circulante e Não Circulante
Indenizações, multas (1)	17.445	52.863	-
Provisão para Garantia (2)	-	-	93.824

(1) Estão incluídas nas contingências cíveis da Companhia e suas controladas

(2) Estão registradas na rubrica outras contingências da Companhia e suas controladas

	Consolidado
	31/12/2012
Curto prazo	93.504
Longo prazo	320
Total provisão	93.824

Notas Explicativas

19. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2012, o capital da Companhia era representado por 1.339.547.923 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (1.123.631.897 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal em 31 de dezembro de 2011), totalmente subscritas, e integralizadas no valor total de R\$ 4.960.080 (R\$ 4.874.278 em 31 de dezembro de 2011).

Em 31 de dezembro de 2012, após os custos de R\$ 52.240 incorridos na colocação de ações durante os exercícios de 2009 e 2010 (R\$ 52.240 em 31 de dezembro de 2011), o capital social da Companhia é de R\$ 4.907.843 (R\$ 4.822.038 em 31 de dezembro de 2011).

O capital autorizado da Companhia a ser subscrito, em 31 de dezembro de 2012 é de 1.080.000.000 de ações ordinárias (680.000.000 em 31 de dezembro de 2011). As emissões de ações para aumento do capital são deliberadas pelo Conselho de Administração e preveem a exclusão do direito de preferência.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e exercício findo em 31 de dezembro de 2011, houve a seguinte movimentação na quantidade de ações da Companhia:

	<i>Quantidade de ações</i>	<i>Valor</i>
Saldo em 31.12.2011	1.123.631.897	4.874.278
<i>Exercício de opção de ações em 16.03.2012</i>	<i>9.497.152</i>	<i>63.670</i>
Bônus Classe D Classe1	841.147	5.210
Bônus Classe D Classe2	6.671.830	14.932
Bônus Classe G	198.905.897	1.989
Saldo em 31.12.2012	1.339.547.923	4.960.080

Aumento de capital

A Companhia efetuou emissão de bônus de subscrição, conferindo aos titulares o direito de subscrever, conjunta e obrigatoriamente, 01 nova ação ordinária da Companhia e 01 debênture conversível em 01 ação ordinária da Companhia. As características da emissão estão descritas abaixo:

- Data de emissão: 12/07/2012
- Data de exercício do bônus: 19/09/2012
- Quantidade: 199.000.000
- Valor total: R\$ 799.980.000
- Valor unitário total: R\$ 4,02, sendo: (i) R\$ 4,01 destinado para capital e reservas de capital (R\$ 4,00 preço do bônus + R\$ 0,01 preço de exercício da subscrição de ação ordinária); e (ii) R\$ 0,01 preço de subscrição de debênture conversível em ação.

Notas Explicativas

19. Patrimônio Líquido – Continuação

a) Capital social - Continuação

Aumento de capital- Continuação

Como resultado do exercício do bônus, em 19 de setembro de 2012, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi deliberado aumento de capital e de reserva de capital e a emissão das debêntures com as seguintes características:

- Valor nominal unitário: R\$ 0,01 (conforme definido quando da emissão do bônus).
- Quantidade emitida: 198.905.897.
- Remuneração: as debêntures não fazem jus a qualquer remuneração.
- Data de vencimento: 4 anos contados a partir da data de emissão (19/09/2016).
- Amortização: integralmente em única parcela na data de vencimento, não haverá amortização (nem resgate) antecipada.
- Forma: nominativa, escritural, simples e conversíveis em ações da Companhia.
- Conversão: as debêntures podem ser convertidas para ações da Companhia a critério do debenturista, sendo:

- Proporção: 1 debênture por 1 ação ordinária da Companhia.

- Preço de conversão: na data de conversão, será o maior valor entre os seguintes: (a) R\$ 4,00 ajustado pela variação da taxa Selic no período decorrido entre a data de emissão das debêntures e a da emissão e integralização da nova ação, ou (b) R\$ 6,00.

As debêntures foram admitidas à negociação em mercado organizado administrado pela BM&FBovespa S.A. (*ticker PDGR-D81*). A Companhia entende que o instrumento financeiro tem características de derivativo e deve ser mensurado pelo seu valor justo.

Reconhecimento inicial e mensuração

As debêntures, em sendo instrumentos financeiros derivativos, foram designadas na categoria passivo financeiro mensurado a valor justo e após o reconhecimento inicial, são mensurados pelo seu valor justo e lançados ao resultado, na rubrica de despesas financeiras, conforme oscilação de preços do *ticker* (PDGR-D81).

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia apresentava suas debêntures mensuradas a valor justo conforme quadro abaixo:

	31.12.2012
<i>Quantidade de debêntures</i>	<i>199.000.000</i>
<i>Quantidade de debêntures canceladas</i>	<i>(94.103)</i>
<i>Quantidade de debêntures líquidas</i>	<i>198.905.897</i>
<i>Valor nominal na emissão (em Reais)</i>	<i>0,01</i>
<i>Valor total da emissão (em Reais)</i>	<i>1.989.059</i>
<i>Ticker PDGR-D81 em 31.12.12</i>	<i>0,45</i>
<i>Valor justo da 8ª emissão</i>	<i>89.507.654</i>

Notas Explicativas

19. Patrimônio Líquido – Continuação

b) Dividendos mínimos obrigatórios e destinação do lucro líquido

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e em consonância com a Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76 e a Lei nº 11.637/07), o lucro líquido do exercício disponível, após a dedução de participação dos administradores até o limite máximo legal e após a compensação de eventuais prejuízos acumulados, tem a seguinte destinação: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado; e (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios.

A Administração da Companhia aprovou na Assembleia Geral Ordinária de 08 de maio de 2012 o montante de dividendos no valor de R\$ 168.152, referentes ao exercício de 2011 (R\$ 0,1484 por ação), cujo pagamento ocorreu em 05 de julho de 2012.

c) Direitos das ações ordinárias

O titular de cada ação ordinária tem direito a um voto em qualquer Assembleia Geral de Acionistas, direito ao recebimento de dividendos e/ou outras distribuições e alienar as ações nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador (*tag along*). Os acionistas não estão obrigados a subscrever futuros aumentos de capital que venham a ser realizados, tendo, contudo, direito de preferência na subscrição de novas ações conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações.

Notas Explicativas**19. Patrimônio Líquido – Continuação****d) Lucro por ação**

Conforme requerido pelo CPC 41 - IAS 33 - Resultado por ação, nas tabelas a seguir estão reconciliados o lucro líquido e a média ponderada das ações em circulação com os montantes usados para calcular o lucro por ação básico e diluído da controladora e do consolidado:

• Lucro por ação básico

	31/12/2012	31/12/2011
<i>Lucro (Prejuízo) líquido do período disponível para as ações ordinárias</i>	(2.177.106)	708.007
<i>Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)</i>	1.230.768	1.118.088
<i>Lucro (Prejuízo) líquido por ação (em R\$) – básico</i>	(1,7689)	0,6332

• Lucro por ação diluído

	31/12/2012	31/12/2011
<i>Lucro (Prejuízo) líquido do período disponível para as ações ordinárias</i>	(2.177.106)	708.007
<i>Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)</i>	1.230.768	1.118.088
<i>Potencial incremento nas ações ordinárias em virtude do plano de opção de ações (em milhares)</i>	12.291	33.227
<i>Potencial incremento nas ações ordinárias em virtude do aumento de capital – Bônus de subscrição e debêntures (em milhares)</i>	198.906	-
<i>Total (em milhares)</i>	1.441.965	1.151.315
<i>Lucro (Prejuízo) líquido por ação (em Reais) – diluído</i>	(1,5098)	0,6150

e) Programa de recompra de ações

O Conselho de Administração, em reunião realizada em 24 de novembro de 2011, aprovou um programa de recompra de ações, conforme descrito abaixo:

Objetivo da Companhia na operação: maximizar a geração de valor para o acionista por meio de uma administração eficiente da estrutura de capital;

Quantidade de Ações a serem adquiridas: até 56.181.595 ações

Prazo para a realização das operações autorizadas: 365 (trezentos e sessenta e cinco dias), a contar de cada operação; e

Preço Máximo das Ações: o preço de aquisição das ações não poderá ser superior ao da sua respectiva cotação em Bolsa de Valores.

Seguindo os parâmetros aprovados na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 24 de novembro de 2011, foi concluído o processo de aquisições de ações da Companhia, denominado 2º Programa de Recompra de Ações.

Notas Explicativas**19. Patrimônio Líquido – Continuação****e) Programa de recompra de ações - Continuação**

No dia 19 de novembro de 2012 foi realizada a compra de 9.433.700 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia para permanência em tesouraria para posterior alienação ou cancelamento. A compra se deu via exercício de opções de venda referenciadas em ações de emissão da Companhia, vendidas anteriormente, com preços de exercício de “R\$ 4,27”, R\$ 6,33”, “R\$ 6,58”, “R\$ 6,73”, “R\$ 7,08” e “R\$ 7,13”, com vencimento em 19 de novembro de 2012.

	Quantidade	Preço de recompra (em Reais)	Preço Médio (em Reais)
Ações ordinárias			
Compra	650.000	2.775.473	4,27
2º Programa de recompra			
Exercício de opções	2.800.000	17.724.000	6,33
Exercício de opções	1.983.700	13.052.746	6,58
Exercício de opções	1.340.800	9.023.584	6,73
Exercício de opções	2.000.000	14.160.000	7,08
Exercício de opções	659.200	4.700.096	7,13
	9.433.700	61.435.899	6,51

A posição das ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2012 era de 16.283.700 ações ordinárias emitidas pela Companhia, para permanência em tesouraria, posterior alienação ou cancelamento.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foram recompradas 5.900.000 ações, totalizando R\$ 33.989 registrados na rubrica “ações em tesouraria”.

O valor de fechamento da ação da Companhia (PDGR3), em 31 de dezembro de 2011, foi de R\$ 5,90 (cinco reais e noventa centavos). Em 31 de dezembro de 2012, o valor de fechamento foi de R\$ 3,31 (três reais e oitenta e dois centavos).

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias entre a data do balanço patrimonial e a data de conclusão destas demonstrações financeiras.

f) Ajustes de avaliação patrimonial

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possuía registrado na rubrica “ajustes de avaliação patrimonial” o montante de R\$ 58.107 referentes aos ajustes de conversão das Demonstrações Financeiras, com a aplicação das normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, efetuados no exercício de 2010, que não teriam impactos no resultado do referido exercício. O saldo está composto da seguinte forma: R\$ 8.091, representado pela variação cambial da controlada TGLT, R\$ 27.374 e R\$ 22.642 referentes às amortizações de ágio das controladas Goldfarb e REP DI, respectivamente.

Notas Explicativas

20. Instrumentos Financeiros

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto 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 liquidez, rentabilidade e 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 e controladas em conjunto são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa”, “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 2.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2012, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Valor Justo dos instrumentos financeiros – Capitalização Vinci Partners

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possuía o seguinte valor justo referente à Capitalização da Vinci:

	31.12.2012
<i>Quantidade de debêntures</i>	<i>199.000.000</i>
<i>Quantidade de debêntures canceladas</i>	<i>(94.103)</i>
<i>Quantidade de debêntures líquidas</i>	<i>198.905.897</i>
<i>Valor nominal na emissão (em Reais)</i>	<i>0,01</i>
<i>Valor total da emissão (em Reais)</i>	<i>1.989.059</i>
<i>Ticker PDGR-D81 em 31.12.12</i>	<i>0,45</i>
<i>Valor justo da 8ª emissão</i>	<i>89.507.654</i>

Operação com instrumento financeiro derivativo – Swap de fluxo de caixa

A controlada Agre Empreendimentos Imobiliários S.A. contratou uma operação de Swap “tradicional” com o mesmo valor de referência da captação vinculada, contabilizada pelo seu valor justo com seus efeitos no resultado.

O valor justo foi obtido através da utilização de curvas de juros disponíveis no mercado, divulgadas pela BM&F.

Notas Explicativas

20. Instrumentos Financeiros - Continuação

Operação com instrumento financeiro derivativo – Swap de fluxo de caixa - Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, a operação contratada pela Companhia é demonstrada conforme segue:

Descrição	Valor original	Ponta ativa (Agre)	Ponta passiva (Banco HSBC)	Valor Justo Posição (AGRE)	Valor Justo Posição (Banco HSBC)
				31/12/2012	31/12/2012
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	80.000	117% CDI + TJLP	100% CDI + 2,03 % a.a.	54.284	53.675

A operação teve início em 25 de junho de 2010, com vencimento em 25 de junho de 2014. O valor justo foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações, estabelecidas pela administração.

Análise de sensibilidade:

Operação	Risco	Cenário Provável MTM	Cenário Possível – stress 25%	Cenário Remoto – stress 50%
Dívida em CDI	Alta do CDI			
Swap (ponta ativa em CDI)	Alta do CDI	54.284	54.289	54.293
Swap (ponta passiva em CDI e TJLP)	Alta do CDI e TJLP	(53.674)	(54.385)	(55.074)
Efeito líquido (MtM)		610	(96)	(781)

Os resultados demonstrados nos cenários possível (stress de 25%) e remoto (stress de 50%) foram apurados com base no valor justo em 31 de dezembro de 2012, aplicando o stress sobre a variação do CDI e TJLP (dívida e ponta passiva do Swap) e no CDI (ponta ativa do Swap).

As informações do CDI foram obtidas do site da BM&FBOVESPA em 31 de dezembro de 2012 com referência aos vencimentos solicitados.

Previsão para vencimento em 25 de junho de 2014 com taxa efetiva:

Cenário	CDI + TJLP	CDI
Provável (esperado)	8,07%	9,07%
Possível stress 25%	11,39%	10,83%
Remoto stress 50%	14,72%	12,59%

O valor contábil dos instrumentos financeiros na data do balanço, representados substancialmente por aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos, se aproximam dos seus valores de mercado estimados, dado que a maior parte é de operações pós-fixadas.

Notas Explicativas

20. Instrumentos Financeiros - Continuação

a) Considerações sobre riscos em instrumentos Financeiros

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo que 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 junto ao Sistema Nacional de Habitação entre TR + 8,3% a.a. e 12% a.a. e juros sobre as debêntures emitidas a CDI + 0,9% a.a. e TR + 8,75% a.a.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data base de 31 de dezembro de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores da TJLP e IPCA vigentes em 31 de dezembro de 2012, foi definido o cenário provável para o ano de 2013 e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Operação	Risco	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Financiamentos				
Taxa sujeita à variação	CDI	55.795	67.443	79.102
Taxa sujeita à variação	TR	235.444	237.992	238.739
Saldo dos empréstimos		291.239	305.435	317.841
Debêntures				
Taxa/índice sujeitos às variações	CDI	40.830	49.085	57.343
Saldo das debêntures	TR	63.041	63.526	64.011
Saldo das Debêntures		103.871	112.611	121.354

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 financiamentos Ex-SFH com rendimento e Debêntures, menos caixa e equivalentes de caixa.

	31/12/2012	31/12/2011
Empréstimos e financiamentos - Ex SFH (nota 12)	(1.194.758)	(1.001.967)
Debêntures (nota 14)	(1.742.840)	(1.580.065)
(-) Caixa e equivalente de caixa e títulos e valores mobiliários	1.752.161	1.670.615
(=) Dívida líquida	(1.185.437)	(911.418)
Total do Patrimônio	5.030.113	6.436.886
Quociente de alavancagem	(0,24)	(0,14)

Notas Explicativas

20. Instrumentos Financeiros – Continuação

a) Considerações sobre riscos em instrumentos Financeiros - Continuação

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando administração baseada em fluxo de caixa, mantendo forte estrutura de capital e equilibrado grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia monitora os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Risco de crédito

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

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

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais e depósitos em bancos e/ou instituições financeiras, transações cambiais e outros instrumentos financeiros. Para mitigar tais riscos, o Grupo adota uma administração conservadora ao realizar aplicações com liquidez diária e taxas pós-fixadas, em bancos de primeira linha, levando-se em consideração 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 nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

Notas Explicativas

20. Instrumentos Financeiros – Continuação

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 30 de junho de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 30 de junho de 2012 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2012, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

<i>Operação</i>	<i>Risco</i>	<i>Cenário Provável I</i>	<i>Cenário II</i>	<i>Cenário III</i>
<i>Aplicações financeiras</i>	<i>CDI</i>			
<i>Receita financeira bruta</i>	-	24.170	29.987	35.719

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.

Notas Explicativas

21. Gerenciamento de Risco de Negócio - Continuação

c) Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento da Companhia é calculado considerando-se o quanto pode-se 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 à quais empreendimentos incluir no seu portfólio.

e) Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

f) Riscos operacionais

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

Notas Explicativas

22. Cobertura de seguros

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

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2012, está demonstrada a seguir:

<i>Itens</i>	<i>Tipo de cobertura</i>	<i>Importância Segurada</i>
<i>Seguro de construção (Risco Engenharia e Responsabilidade Civil)</i>	<i>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.</i>	<i>8.885.637</i>
<i>Seguro garantia de entrega do imóvel</i>	<i>Garante a entrega da obra aos promitentes compradores</i>	<i>528.109</i>
<i>Equipamentos</i>	<i>Danos materiais causados em máquinas e equipamentos, por qualquer natureza</i>	<i>21.259</i>
<i>Empresarial</i>	<i>Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel</i>	<i>76.844</i>
<i>Aeronáutico</i>	<i>Casco, sequestro, LUC/AV53</i>	<i>59.222</i>
<i>D&O</i>	<i>Responsabilidade dos Administradores</i>	<i>50.000</i>

Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores a revisão da suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto a sua adequação pela Administração da Companhia.

23. Plano de Opção de Compra de Ações

Em 09 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 objetivos de tais pessoas com as estratégias e os resultados esperados pela Companhia.

Notas Explicativas

23. Plano de Opção de Compra de Ações - Continuação

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

O Comitê de Remuneração deliberou sobre a criação de um primeiro programa ("Primeiro Programa"), com volume total de 24.760.000 ações ordinárias (número de ações após os desdobramentos ocorridos em 09 de setembro de 2009 e em 07 de novembro de 2010 na proporção de 1:2) de emissão da Companhia cujas opções foram integralmente alocadas aos beneficiários do Programa ao preço de subscrição de R\$ 3,15 (três reais e quinze centavos) por ação (preço por ação após os desdobramentos ocorridos em 09 de setembro de 2009 e em 07 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 02 de maio de 2008 e o do último lote até o final do ano 2010. Até 31 de dezembro de 2010 este programa foi totalmente exercido.

Adicionalmente, o Comitê de Remuneração deliberou sobre a criação de um segundo programa ("Segundo Programa"), com volume total de 2.400.000 ações ordinárias (número de ações após os desdobramentos ocorridos em 09 de setembro de 2009 e em 07 de novembro de 2010 na proporção de 1:2) de emissão da Companhia cujas opções foram integralmente alocadas aos beneficiários do programa ao preço de subscrição de R\$ 5,58 (cinco reais e cinquenta e oito centavos) por ação (preço por ação após os desdobramentos ocorridos em 09 de setembro de 2009 e em 07 de novembro de 2010 na proporção de 1:2), corrigidos pelo IGP-M entre a data de outorga e a data do efetivo exercício das opções. As opções poderão ser exercidas em 4 (quatro) lotes iguais, iniciando-se o prazo para exercício do primeiro lote em fevereiro de 2009 e o do último lote em fevereiro de 2012.

Notas Explicativas

23. Plano de Opção de Compra de Ações - Continuação

Em 03 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 ações ordinárias (número de ações após os desdobramentos ocorridos em 09 de setembro de 2009 e em 07 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 09 de setembro de 2009 e em 07 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.

Segue abaixo o resumo das movimentações das opções de compras de ações da Companhia, após os desdobramentos das ações em 09 de setembro de 2009 e em 07 de novembro de 2010 (proporção de 1:2, conforme mencionado na Nota 1):

<i>Descrição</i>	<i>Quantidade de opções</i>		
	<i>1º plano</i>	<i>2º plano</i>	<i>3º plano</i>
Saldo de opções de compra de ações ordinárias não exercidas no final do exercício – 31 de dezembro de 2011	-	601.594	32.625.286
<i>Exercidas</i>	-	(588.261)	(8.908.891)
<i>Canceladas</i>	-	(13.333)	(11.425.557)
Saldo de opções de compra de ações ordinárias não exercidas no final do período – 31 de dezembro de 2012	-	-	12.290.838

O valor justo médio ponderado das opções de compra de ações, é apresentado utilizando o modelo de precificação de opções Black & Scholes, assumindo o pagamento de dividendos de 1,31%, 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, taxa livre de risco média ponderada de 11,17% e maturidade final de 4,8 anos.

A diluição dos atuais acionistas em caso de exercício integral das opções outorgadas seria de 0,92%, conforme cálculo a seguir:

	31/12/2012	31/12/2011	
<i>No. de opções de ações em aberto</i>	12.290.838	33.226.880	(a)
<i>Total de ações da companhia</i>	1.339.547.923	1.123.631.897	(b)
Total	1.351.838.761	1.156.858.777	(c)=(a)+(b)
Percentual de diluição	0,92%	2,96%	(c)/(b)-1

Notas Explicativas**23. Plano de Opção de Compra de Ações – Continuação**

Até a liquidação do plano em 2016, o valor total da despesa com opções de compra de ações será de R\$ 164.213, calculado pelo método “Black & Scholes”, levando em consideração o período de exercício, volatilidade baseada no histórico das ações da Companhia, taxa livre de risco e taxa de dividendos propostos.

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

O valor reconhecido no resultado, como reversão de despesa, no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi de R\$ 25.655 (R\$ 31.685 de despesa no exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

O saldo a ser reconhecido nas demonstrações financeiras da Companhia nos próximos anos é conforme a seguir:

<i>Ano</i>	<i>Despesas com Stock options</i>
2013	19.292
2014	11.302

24. Informações por Segmento

De acordo com o CPC 22 – Informação por Segmento, e para fins de controle, a Companhia subdividiu suas unidades de negócio, com base nos produtos e serviços, conforme segregação por tipo de renda de seus empreendimentos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia revisou a forma de avaliação de negócio e definiu que as unidades de negócio anteriormente segregadas não significam segmentos diferentes e sim subdivisões do segmento de incorporação imobiliária, o qual é responsável por cerca de 99,6% da receita líquida da Companhia.

Notas Explicativas

25. Processo de revisão de estimativa dos custos a incorrer

Durante os anos de 2007 a 2010 a PDG apresentou forte crescimento inorgânico, através de aquisições de empresas do setor de incorporação imobiliária, dentre as quais (i) a totalidade da participação societária na CHL, em 2008; (ii) da Goldfarb em 2009; (iii) da Agre, fruto da junção de Klabin Segall, Abyara e Agra, em 2010.

Com a aquisição dessas empresas, a PDG procurou manter a cultura e diferenciais de cada uma dessas empresas, com parcela significativa da gestão dos negócios independentes, bem como seus controles, processos de gestão e preparação de demonstrações financeiras, as quais eram consolidadas em um ambiente único de relações com investidores.

A partir da aquisição da Agre, em 2010, iniciou-se o processo de busca de sinergia na gestão dos negócios dessas empresas, fortemente marcado pela implementação de uma forte ferramenta de gestão dos negócios de forma integrada e coordenada com a preparação das demonstrações financeiras (SAP). O processo de implementação teve início em 2009 na Goldfarb e CHL e passando pela AGRE no final de 2011, estando com a gestão e processos integrados para as operações realizadas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, que compreende o exercício social ora apresentado.

Para operacionalizar essa integração, houve a implementação de um centro de serviços compartilhados (CSC) para todas as empresas do grupo, tendo a primeira etapa, com a centralização do backoffice, sido concluída em julho de 2012, permanecendo as demais áreas, dentre elas, o departamento de engenharia e de incorporação, atuando de forma independente, até que seja concluído todo o processo de integração.

No segundo semestre de 2012, foi concluída a integração do processo de elaboração dos orçamentos de obras, os quais eram realizados individualmente pelos gestores de cada uma das empresas. Cada empresa atuava de forma independente e preparava seus orçamentos com critérios não uniformes, como estabelecidos por cada um de seus gestores. Dentre os benefícios da integração, houve o aprimoramento dos processos de orçamento de obras, bem como a convergência de todas as empresas para um critério uniforme, migrando todos os controles para uma plataforma única. Além disso, a integração está trazendo como benefício a possibilidade de implantar a gestão por empreendimento, a ser medida por indicadores de desempenho, com foco, principalmente, em custos, prazo e qualidade, a qual encontra-se em andamento.

Notas Explicativas

25. Processo de revisão de estimativa dos custos a incorrer - Continuação

Dentre os principais processos alterados a partir de setembro de 2012, destacamos: (i) definiu-se como regra básica que todas as obras, do grupo PDG, devem revisar o orçamento preliminar, com parâmetros mais criteriosos e assertivos, utilizado para fins de determinação do PoC e a apropriação da receita de incorporação, adotando o projeto pré-executivo (liberado para construção, que produz informações mais precisas ao orçamento por ser mais detalhado para o início da obra), elaborado por ocasião do início da obra; (ii) troca da subordinação e consolidação da área de suprimentos, que deixou de responder para as diretorias de engenharia e passou a responder de forma consolidada à presidência; (iii) contratação de uma empresa independente de engenharia, especializadas em gerenciamento de projeto e orçamento (terceiros) para revisar as análises da PDG; (iv) centralização das atividades operacionais no CSC – centro de serviços compartilhados; (v) redução da utilização de terceiros como responsáveis pelas construções; (vi) incentivos de remuneração para o departamento de engenharia para entrega das obras dentro prazo e no custo do projeto; (vii) a área técnica de engenharia passa a integrar o comitê de aquisição de terrenos; (viii) padronização de todos os contratos com construtoras terceiras/parceiras, todos os novos métodos construtivos a serem adotados pela PDG devem ser previamente aprovados e testados pela área técnica, que deve avaliar e validar na visão de qualidade e capacidade de construção de terceiros e parceiros, de forma a mitigar os riscos envolvidos; e (ix) reforço de nossa atuação junto às prefeituras para evitarmos diferenças de solicitações entre o projeto inicialmente aprovado e o momento do habite-se buscando mitigar custos de exigências adicionais após a construção ser finalizada.

Como descrevemos, nosso departamento de engenharia está sendo reestruturado para atender com maior eficiência nossas necessidades de construção, estamos aprofundando o planejamento inicial para termos orçamentos muito mais efetivos no início do processo e evitarmos surpresas no momento da entrega dos produtos, buscando maior conhecimento de todos os mercados construtivos levando em consideração as dificuldades que ainda temos na contratação de fornecedores, principalmente em locais distante da região sudeste e os diferentes métodos construtivos utilizados em cada região, que afetam o custo e prazo de construção.

A partir da implementação de novos processos e a utilização de uma ferramenta de gestão (SAP) integrada e coordenada com as principais áreas de negócio, passamos a ter a competência em realizar estimativas bem mais precisas para cada um dos projetos, permitindo a ampliação dos elementos orçamentários e seu maior detalhamento, levando a estimativas muito mais precisas; todavia ainda com restrição para refletir o impacto de eventos que tenham ocorridos em períodos anteriores à sua implementação.

Notas Explicativas

25. Processo de revisão de estimativa dos custos a incorrer - Continuação

Assim sendo, na preparação dos orçamentos que foram utilizados para determinação do percentual de conclusão da obra (PoC), por ocasião da elaboração das demonstrações financeiras de 2012, incluímos como ingrediente adicional a experiência passada com exigências adicionais que surgem ao longo do projeto, como por exemplo (i) exigências ambientais; (ii) exigências adicionais dos órgãos municipais, notadamente quando da alteração da equipe de governo; (iii) exigências adicionais do Ministério Público, culminando com acordos (TAC) que trazem custos adicionais não previamente considerados na elaboração do orçamento inicial para fins de análise de viabilidade do projeto.

Na preparação desses orçamentos, revisamos e depuramos integralmente todos os custos a incorrer, além dos elementos mencionados no tópico anterior, notadamente em função de (i) os indexadores de orçamento utilizados (INCC) não refletir o efetivo aumento dos custos de obra; (ii) modificações ocorridas entre o orçamento utilizado para fins do estudo de viabilidade e Antes o projeto pré-executivo, elaborado antes do início efetivo da obra e utilizado como base para o controle do custo da construção; (iii) reflexo de contratemplos ocorridos no decorrer da realização da obra como a substituição da construtora originalmente contratada, com os correspondentes custos adicionais para eventuais correções do trabalho realizados.

Este aprimoramento e refinamento dos processos de preparação do orçamento estão levando a Companhia a reconhecer um ajuste adicional em seus custos a incorrer em 31 de dezembro de 2012, que está sendo refletido, neste momento, nos livros oficiais da Companhia como a melhor estimativa que temos para nosso custo orçado de obras, no montante de R\$1.434 milhões, com impacto no PoC e, conseqüentemente, no reconhecimento da receita dos projetos, gerando a reversão de receita bruta no montante de R\$ 1.116 milhões (R\$ 1.075 milhões na receita líquida) em contrapartida ao saldo de contas a receber. Todas essas alterações tiveram seus reflexos no resultado do exercício, e respectivamente, nos saldos contábeis de ativos e passivos.

Esses ajustes se fizeram necessários para refletir a atualização de nossa melhor estimativa dos custos a incorrer, fruto dos investimentos realizados em nossa estrutura organizacional, notadamente na implementação de ferramentas compatíveis com o porte e volume de operação das empresas, bem como a adoção de processos centralizados e mais confiáveis.

Conseqüentemente, as informações a serem prestadas no futuro, com maior qualidade nas estimativas, busca evitar repetições dos efeitos nocivos de critérios independentes nas empresas que compõe a PDG e que ocorreram no passado e busca gerar maior valor aos nossos acionistas.

Notas Explicativas**26. Receita Líquida**

Segue a abertura da receita líquida da Companhia em 31 de dezembro de 2012 e 2011:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Vendas imobiliárias</i>	72.830	115.402	4.392.680	6.959.273
<i>Outras receitas operacionais</i>	-	-	113.182	111.814
<i>(-) Impostos sobre as vendas</i>	(9.143)	(11.060)	(147.363)	(193.707)
<i>Receita operacional líquida</i>	63.687	104.342	4.358.499	6.877.380

O montante da receita proveniente das transações da Companhia é mensurado pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber, deduzida de quaisquer descontos comerciais e/ou bonificações concedidos pela entidade ao comprador.

O valor justo da receita é obtido pelo fluxo futuro do preço de venda das unidades imobiliárias, calculado a valor presente à taxa atual de 4,65% ao ano, conforme descrito na Nota 5, ou seja, descontando todos os recebimentos futuros, tomando por base a taxa de juro imputada.

Para as vendas a prazo de unidades não concluídas, as contas a receber calculadas de acordo com o percentual de evolução financeira da obra durante todo o período de construção são mensuradas ao seu valor presente, considerando o prazo e o diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de sua assinatura. O montante do ajuste a valor presente é a diferença entre os preços praticados à vista e a prazo para uma mesma unidade imobiliária.

A Companhia utiliza os seguintes critérios em seus contratos de venda, os quais atendem aos requerimentos do CPC 30, para garantia de que o reconhecimento de sua receita através da metodologia de percentual de evolução das obras é o mais apropriado conforme a legislação vigente:

- A Companhia, através do contrato de compra e venda ou da promessa de compra e venda, transfere ao respectivo comprador todos os riscos e benefícios mais significativos inerentes às propriedades dos bens;
- Após a venda das unidades, não há envolvimento continuado na gestão dos bens que denote associação à propriedade dos itens; e
- Os métodos utilizados para determinar o percentual de evolução da obra, como também o valor das receitas e despesas incorridas e a incorrer são mensurados conforme descrito na Nota 2.11;

Notas Explicativas

27. Custos

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia em 31 de dezembro de 2012 e 2011:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Custos das unidades vendidas</i>	22.266	69.517	4.637.957	4.559.227
<i>Encargos capitalizados</i>	-	-	474.579	480.440
<i>Ágio de combinação de negócio</i>	52.920	43.927	52.920	43.927
<i>Custo dos imóveis vendidos</i>	75.186	113.444	5.165.456	5.083.594

O montante dos custos proveniente das transações da Companhia é mensurado pelos gastos historicamente incorridos e são apropriados de acordo com a evolução da fração das unidades vendidas (custos e encargos) e de acordo com a evolução do POC (ágio de combinação de negócio).

28. Receita (Despesa) Financeira Líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Receitas financeiras</i>				
<i>Rendimento de aplicações financeiras</i>	44.456	192.138	80.251	175.629
<i>Variação monetária juros e multas por atraso</i>	5.643	2.251	136.860	27.469
<i>Outras receitas financeiras</i>	17.892	13.914	47.340	57.738
<i>Total receitas financeiras</i>	67.991	208.303	264.451	260.836
<i>Despesas Financeiras</i>				
<i>Juros de empréstimos</i>	(542.224)	(375.953)	(876.021)	(671.916)
<i>Despesas bancárias</i>	(2.917)	(757)	(11.255)	(9.198)
<i>Outras despesas financeiras</i>	(23.974)	(8.049)	(22.128)	(57.831)
<i>Total de despesas financeiras</i>	(569.115)	(384.759)	(909.404)	(738.945)
<i>Juros capitalizados (Nota 6)</i>	160.081	171.198	528.179	440.697
<i>Despesa financeira líquida</i>	(409.034)	(213.561)	(381.225)	(298.248)
<i>Total resultado financeiro</i>	(341.043)	(5.258)	(116.774)	(37.412)

29. Despesas Administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Salários e encargos</i>	6.405	6.137	202.893	156.215
<i>Honorários da administração</i>	-	-	20.925	21.506
<i>Salários e encargos</i>	6.405	6.137	223.818	177.721
<i>Honorários advocatícios e despesas judiciais</i>	3.871	3.405	17.084	10.233
<i>Manutenção de informática</i>	1.029	1.023	16.653	10.126
<i>Consultoria</i>	17.177	7.088	63.540	28.686
<i>Outros</i>	3.452	4.289	25.155	29.626
<i>Prestação de serviços</i>	25.529	15.805	122.432	78.671
<i>Stock options</i>	(25.655)	31.658	(25.655)	31.658
<i>Viagens</i>	3.349	2.067	15.956	10.852
<i>Telecomunicações e internet</i>	472	333	14.238	9.231
<i>Gastos com unidades concluídas</i>	118	-	15.662	-
<i>Aluguel e reforma de imóveis</i>	4.394	703	41.697	16.046
<i>Participação nos Lucros</i>	-	19.782	-	45.838
<i>Outros</i>	3.846	3.106	29.086	78.353
<i>Outras despesas administrativas</i>	(13.476)	57.649	90.984	191.978
<i>Despesas administrativas</i>	18.458	79.591	437.234	448.370

Notas Explicativas

30. Despesas Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<i>Gastos comerciais e marketing</i>	2.928	2.038	119.246	203.712
<i>Promoções e eventos</i>	209	238	10.481	18.124
<i>Comissões e premiações sobre vendas</i>	82	329	50.903	75.627
<i>Estande de vendas</i>	2.059	1.246	70.060	64.108
<i>Outras despesas comerciais</i>	1.423	4.330	22.847	24.584
<i>Despesas comerciais</i>	6.701	8.181	273.537	386.155

31. Auditores Independentes

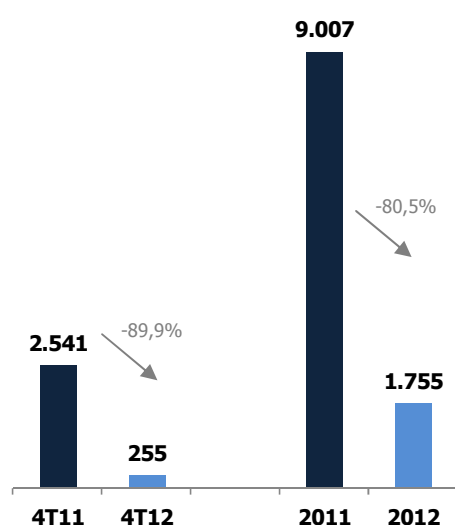
De acordo com a instrução CVM n. 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

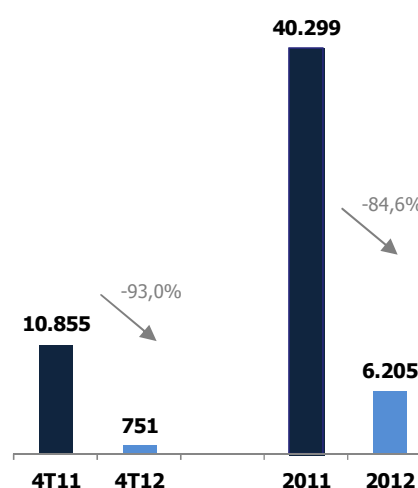
DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

- ❖ O VGV total de R\$ 255,0 milhões, lançado no 4T12, foi distribuído em 3 projetos: 2 em S.P (econômico e média renda) e 1 em Salvador (média alta);
- ❖ O VGV total de R\$ 1.755 milhões, lançado em 2012, foi distribuído em 35 projetos;
- ❖ 5 projetos lançados em 2012 foram denunciados, com VGV total de R\$ 475,3 milhões.

Lançamentos % PDG – R\$mm

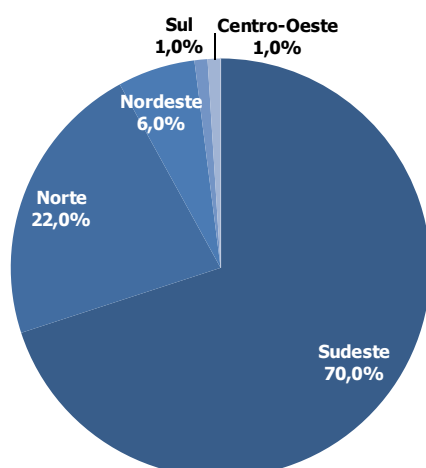


Lançamentos – unidades

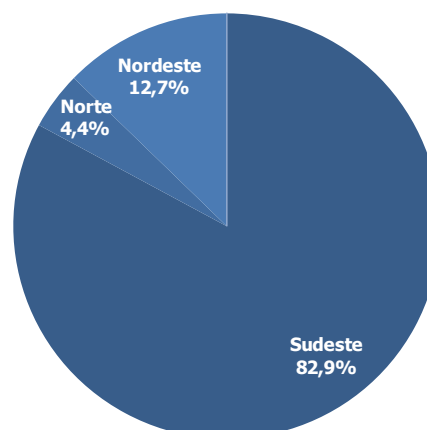


Lançamentos por Região % PDG – R\$mm

2011



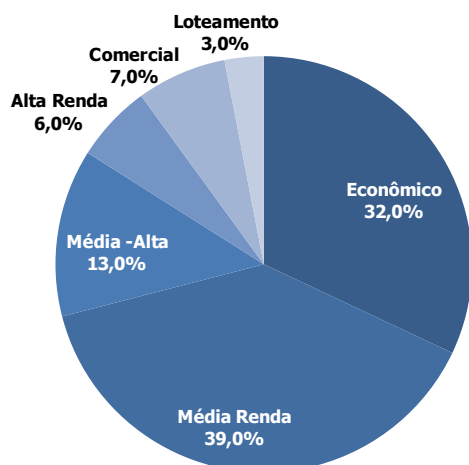
2012



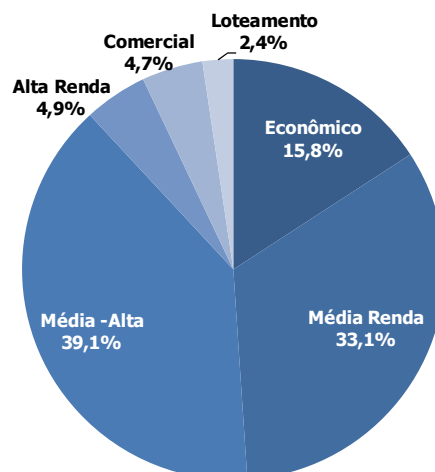
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Lançamentos por Segmento % PDG – R\$mm

2011

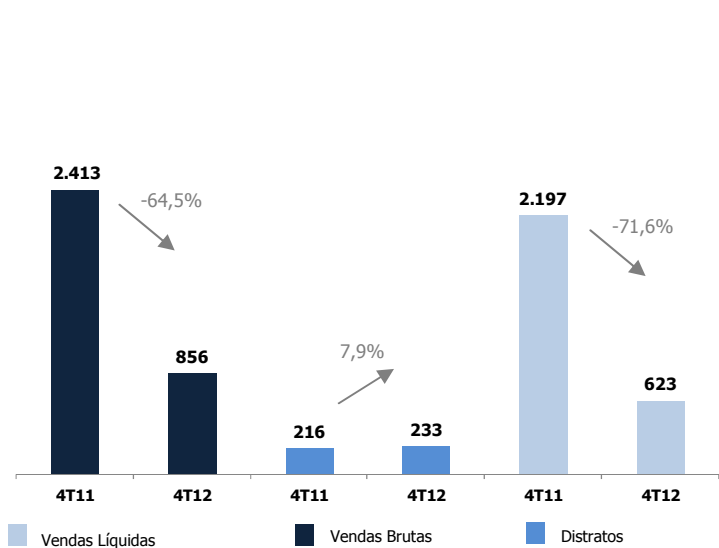


2012

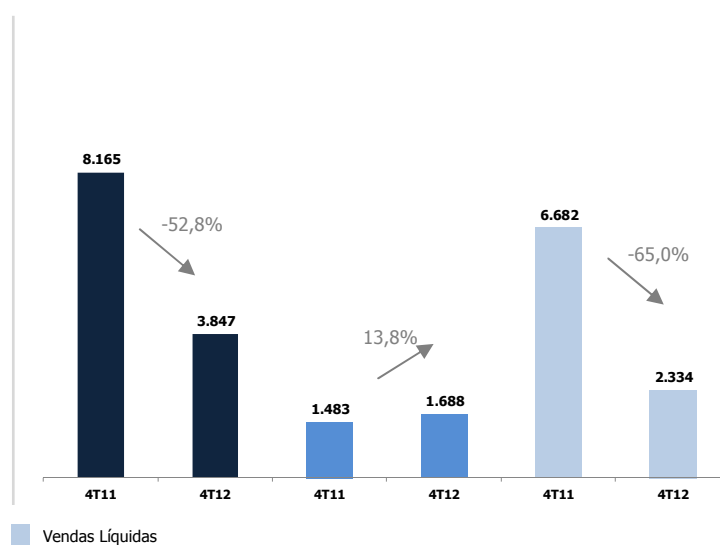


DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E DISTRATOS

4T11 vs. 4T12 – R\$ mm



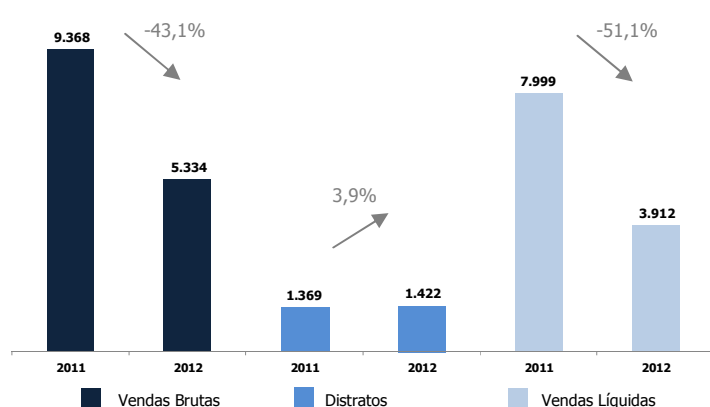
4T11 vs. 4T12 – unidades



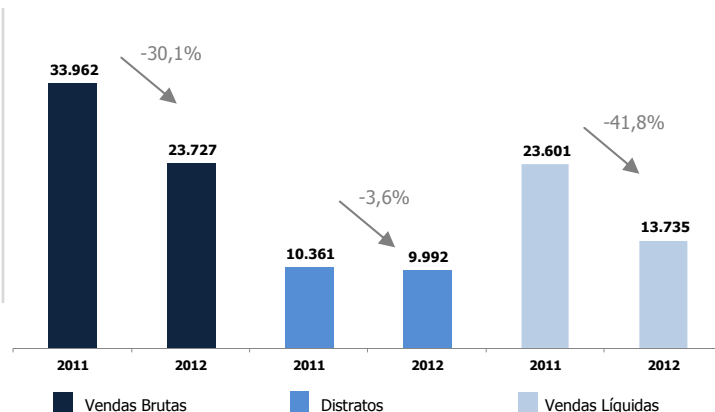
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E DISTRATOS

2011 vs. 2012 – R\$ mm

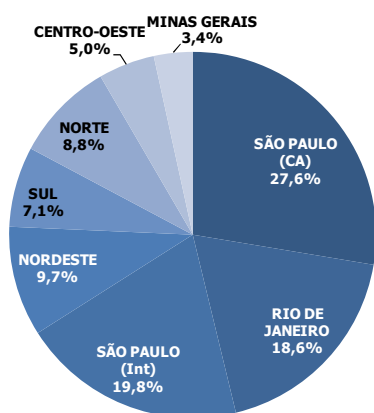


2011 vs. 2012 – unidades

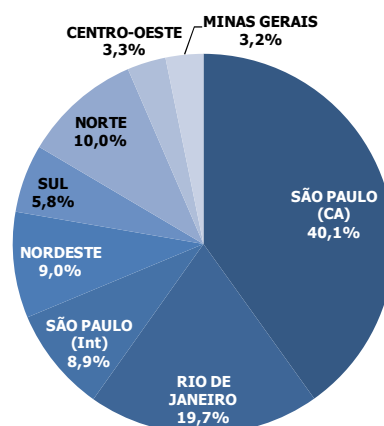


Vendas por Região – %VGV

2011

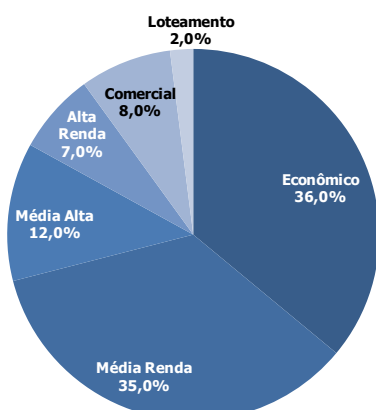


2012

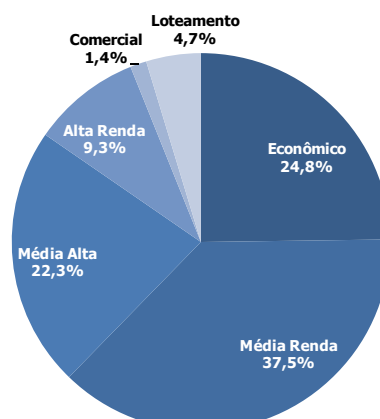


Vendas por Segmento – %VGV

2011



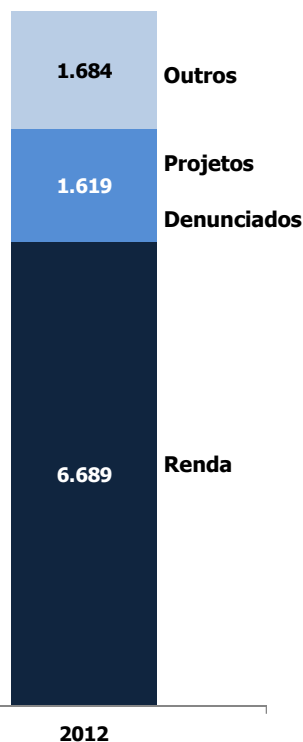
2012



Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

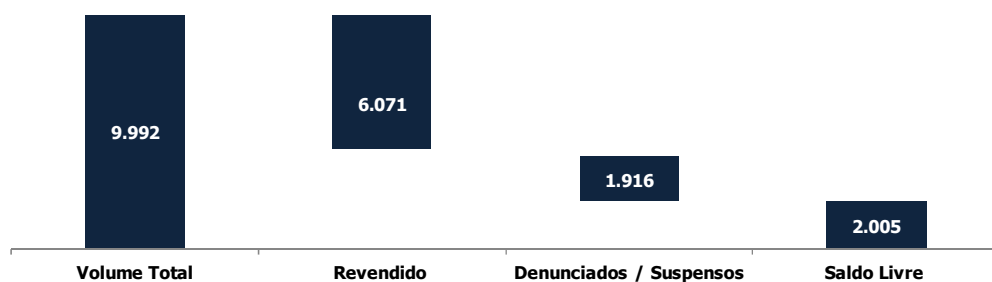
DESEMPENHO OPERACIONAL - DISTRATOS

Composição Distrato – em unidades



- Do total de 9.992 distratos, 67% ocorreu por Desenquadramento de Renda, 16% por pertencer a Projetos Denunciados e 17% por razões variadas;
- O percentual de revenda de unidades aptas (volume total – denunciados/suspensos) atingiu 75%;
- A revenda de unidades distratadas gerou ganho de VGV de 17% ou R\$ 125 milhões.

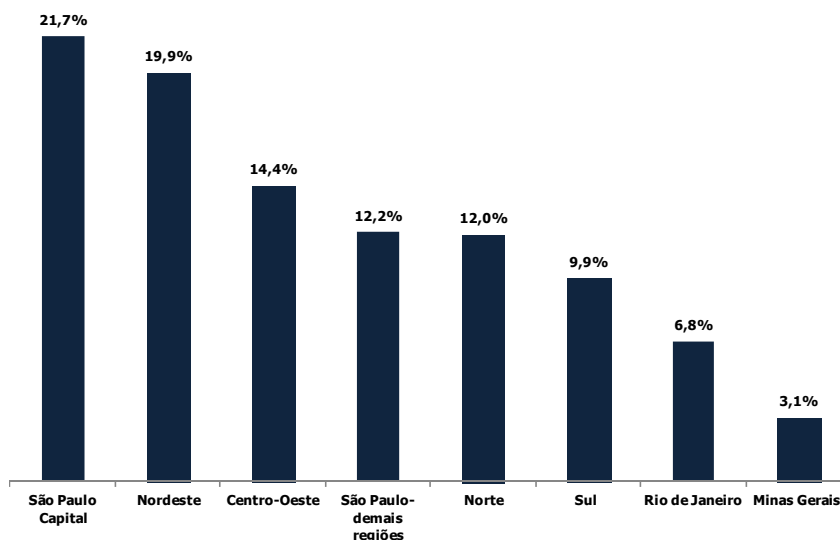
Distratos v.s Revenda – em unidades



DESEMPENHO OPERACIONAL - ESTOQUE

- O estoque total a valor de mercado ao final de 2012 atingiu R\$ 5.157 milhões ou 19.347 unidades.

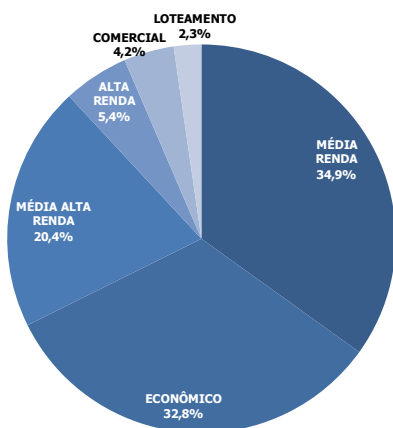
Estoque Total por Região – % vgv



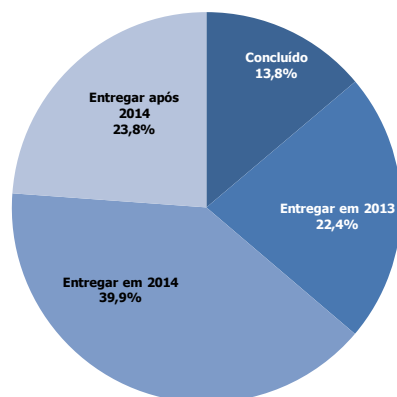
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

DESEMPENHO OPERACIONAL - ESTOQUE

Estoque por Segmento— % VGV



Cronograma de Entrega Estoque— % VGV

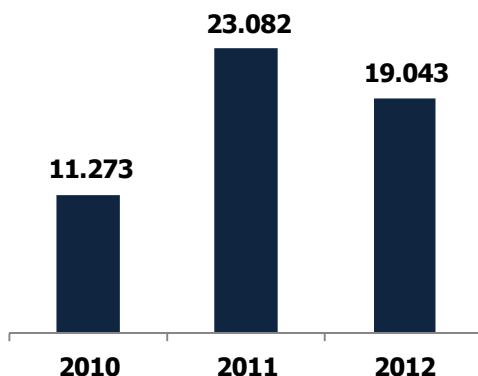


Vendas Sobre Oferta (VSO)

- ❖ A atualização do estoque a valor de mercado gerou aumento de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão sobre o número anteriormente reportado.

	R\$ milhões				
	4T11	1T12	2T12	3T12	4T12
ESTOQUE INICIAL	6.963	7.463	6.797	6.060	5.581
(+) LANÇAMENTOS	2.401	810	394	295	255
(+) VENDAS BRUTAS	2.102	1.707	1.456	1.268	846
(-) DISTRATOS	200	231	325	494	167
ESTOQUE FINAL	7.463	6.797	6.060	5.581	5.157
VSO (ANO)	47%	50%	50%	49%	44%

Cronograma de Entrega de Unidades

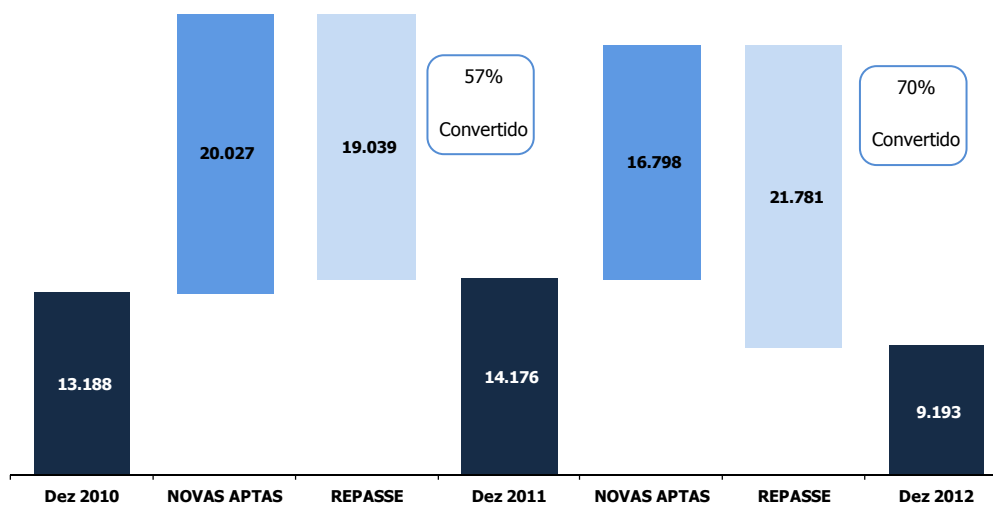


Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

DESEMPENHO OPERACIONAL - REPASSE

- ❖ A conversão de 70% das unidades aptas a serem repassadas em 2012, suplantou o aproveitamento de 57% registrado em 2011. A receita de R\$ 3,5 bilhões gerada pelo processo de repasse no período, representou um incremento de 25% sobre os R\$2,8 bilhões do ano anterior.

Fluxo de Repasse - unidades



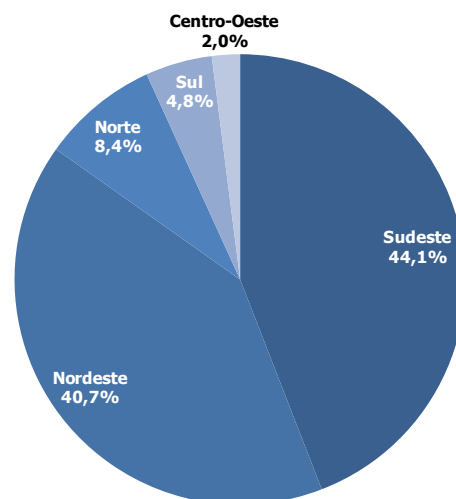
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

LANDBANK

Landbank por Unidade e VGV

Segmento	Unidades	%	VGV PDG (R\$ mm)	%	VGV (R\$ mm)	%	Unidade Média (R\$)
Alta Renda	2.965	3,1%	4.234	16,5%	6.932	22,6%	1.428.162
Média Alta Renda	7.437	7,7%	5.081	19,8%	5.690	18,5%	683.187
Média Renda	21.091	21,7%	6.913	27,0%	7.676	25,0%	327.772
Econômico	39.543	40,7%	5.524	21,5%	5.757	18,7%	139.684
Residencial	71.036	73,2%	21.752	84,8%	26.055	84,8%	306.211
Comercial	3.716	3,8%	1.438	5,6%	2.082	6,8%	386.914
Loteamento	22.334	23,0%	2.461	9,6%	2.576	8,4%	110.191
Total	97.085	-	25.650	-	30.714	-	264.207

Landbank por Região - %VGV



Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****Parecer do Conselho Fiscal**

Os infra-assinados, membros do Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), no exercício de suas atribuições legais estatutárias, tendo examinado **(i)** o relatório da administração, o parecer dos auditores independentes e as demonstrações financeiras, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, demonstração das mutações do patrimônio líquido, demonstração do fluxo de caixa, demonstração do valor adicionado e as notas explicativas e **(ii)** a proposta de destinação dos resultados da Companhia, com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela administração da Companhia e, considerando ainda, o parecer sem ressalvas dos auditores independentes KPMG Auditores Independentes, o Conselho Fiscal concluiu que o relatório da administração e as demonstrações financeiras citadas, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados e a proposta de destinação dos resultados apresentada é condizente com as normas legais aplicáveis e, desta forma, recomendam pelo encaminhamento dos documentos acima mencionados para deliberação da Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas. Sergio Passos Ribeiro; Pedro Machado Rodrigues Quintella.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2013.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e acionistas da
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Rio de Janeiro – RJ

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da PDG Realty Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da PDG Realty Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.11. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos

os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 2 de abril de 2012, que não conteve qualquer modificação.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2013

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Revisamos este relatório das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e baseado nas discussões subsequentes, concordamos que tais Demonstrações, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondente ao períodos a que se reportam. Rio de Janeiro, 26 de março de 2013.

Diretor Presidente

Carlos Augusto Leone Piani

Diretor Vice-Presidente e Financeiro

Marco Racy Kheirallah

Diretor de Processos Risco e Auditoria Interna

Saulo de Tarso Alves de Lara

Diretor de Relação com Investidores

Guido Prestes Lemos

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

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores

Baseado em nosso conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados de auditoria, concordamos com as opiniões expressas no parecer elaborado pela KPMG Auditores Independentes para as Demonstrações Financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012, não havendo qualquer discordância por parte dos Diretores.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2013.

Diretor Presidente

Carlos Augusto Leone Piani

Diretor Vice-Presidente e Financeiro

Marco Racy Kheirallah

Diretor de Processos Risco e Auditoria Interna

Saulo de Tarso Alves de Lara

Diretor de Relação com Investidores

Guido Prestes Lemos