



**SEGUNDO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 15ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**

Pelo presente Segundo Aditamento e Consolidação ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da PDG Companhia Securitizadora ("Segundo Aditamento"):

(1) **PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com sede na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.538.973/0001-53, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.3.0028623-3, e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 21.644, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

(2) **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, grupo 3.105, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

e, na qualidade de interveniente anuente e coobrigada,

(3) **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com sede na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro, parte, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("PDG Realty" ou "Interveniente Anuente").

CONSIDERANDO QUE:

- (a) em 20 de dezembro de 2011, foi celebrado o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª Série da 1ª Emissão da PDG Companhia Securitizadora, conforme aditado ("Termo de Securitização") por meio do qual foram emitidos 250 (duzentos e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e
- (b) em atendimento ao deliberado pelos detentores dos CRI na Assembleia Geral realizada nesta data, as Partes desejam modificar o Termo de Securitização para alterar (i) os Juros Remuneratórios dos CRI; e (ii) os percentuais da Tarifa de Pagamento Antecipado da CCB.

A Emissora, o Agente Fiduciário e a Interveniente Anuente ("Partes") resolvem, de mútuo e comum acordo, celebrar o presente Segundo Aditamento para:

1. Alterar as disposições do Termo de Securitização, notadamente nas Cláusulas 6.12.1, 6.12.2 e item 7.3 do Anexo II, de modo a alterar os Juros Remuneratórios dos CRI de forma que a remuneração passe de 110% (cento e dez por cento) para 120% (cento e vinte por cento) da Taxa DI a partir de 23 de dezembro de 2013, que passarão a ter a seguinte nova redação:

RAC

8

"6.12.1. Os CRI farão jus à remuneração equivalente a 110% (cento e dez por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("**Taxa DI**") desde a Data de Emissão até o dia 22 de dezembro de 2013. A partir de 23 de dezembro de 2013, os CRI farão jus à remuneração equivalente a 120% (cento e vinte por cento) da variação acumulada da Taxa DI. Os juros serão calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a data de liquidação dos CRI, até a primeira data de pagamento dos juros, ou, conforme o caso, a data de pagamento dos juros imediatamente anterior, até a Data de Vencimento, ou, se for o caso, até a data do resgate antecipado conforme previsto neste Termo ("**Juros Remuneratórios dos CRI**")."

"6.12.2. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão calculados de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNb \times (\text{FatorDI}-1)$$

Onde:

J - Valor unitário dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, devidos no final do período de capitalização.

VNb - Valor nominal de emissão dos CRI (valor do principal), ou da data da última amortização ou incorporação calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator DI - produtório das Taxas DI, entre a data de liquidação dos CRI, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator DI:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde:

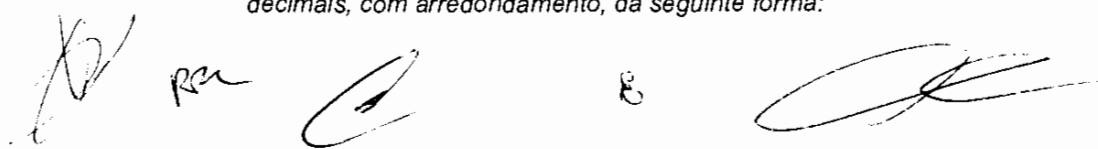
k – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

n - Número total de Taxas DI consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro.

p – 110 (cento e dez inteiros) aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais desde a Data de Emissão até 22 de dezembro de 2013.

p – 120 (cento e vinte inteiros) aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais a partir de 23 de dezembro de 2013.

TDI_k - Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:



$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k - Taxa DI divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Para fins de cálculo da remuneração:

- (a) consideram-se "Datas de Apuração", as datas de pagamento de juros dos CRI, conforme descritas neste Termo;
- (b) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;
- (c) o fator resultante da expressão

$$\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório;

- (d) efetua-se o produtório dos fatores diários,

$$\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

- (e) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

- (f) o valor dos Juros Remuneratórios dos CRI será agregado ao valor do principal dos CRI para efeito de apuração do saldo devedor dos CRI. Para os fins dos CRI, fica estabelecido que (i) o saldo devedor equivale ao valor do principal não amortizado, acrescido da remuneração e penalidades previstos nos CRI, e; (ii) o pagamento da remuneração será exigível somente nas datas de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI estabelecidas no presente Termo."

"7.3. REMUNERAÇÃO: Sobre os saldos devedores do valor emprestado e das quantias devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes à 110% (cento e dez por cento) da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancário (CDI), desde a Data de Emissão até o dia 22 de dezembro de 2013, e de 120% (cento e vinte por cento) da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancário (CDI), a partir de 23 de

dezembro de 2013."

2. Alterar as disposições do Termo de Securitização, notadamente na Cláusula 6.24.2, de modo a alterar os percentuais da Tarifa de Pagamento Antecipado do quarto e quinto ano contados da data da emissão da CCB, de forma que passem a ser de 0,7% (zero vírgula sete por cento) e 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento), respectivamente, que passará a ter a seguinte nova redação:

"6.24.2. Caso o Pagamento Antecipado Extraordinário seja realizado, a PDG estará obrigada a pagar uma Tarifa de Pagamento Antecipado equivalente aos seguintes percentuais aplicados sobre o saldo devedor decorrente deste título na data de liquidação ou amortização antecipada:

- (a) 2,05% (dois inteiros e cinco centésimos por cento), se a liquidação o amortização ocorrer no curso do primeiro ano da presente operação, contado da data da emissão da CCB;*
- (b) 1,6% (um inteiro e seis décimos por cento), se a liquidação o amortização ocorrer no curso do segundo ano da presente operação, contado da data da emissão da CCB;*
- (c) 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento), se a liquidação o amortização ocorrer no curso do terceiro ano da presente operação, contado da data da emissão da CCB;*
- (d) 0,7% (sete décimos por cento), se a liquidação o amortização ocorrer no curso do quarto ano da presente operação, contado da data da emissão da CCB, e*
- (e) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), se a liquidação o amortização ocorrer no curso do quinto ano da presente operação, contado da data da emissão da CCB."*

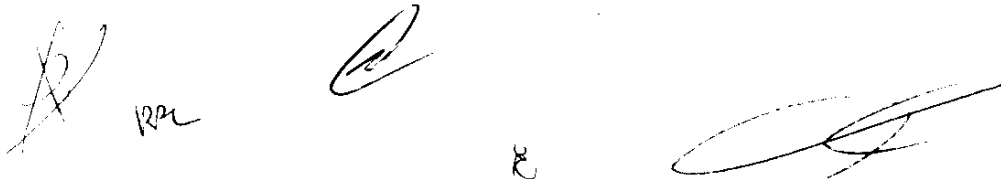
3. Atualizar as informações para notificações contidas na Cláusula 13.4.1 do Termo.

4. As Partes decidem consolidar o Termo de Securitização com as alterações aqui contidas, conforme o Anexo A ao presente.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as Partes o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2013.

(Página de assinaturas na próxima página)

The block contains several handwritten signatures. On the left, there is a signature that appears to be 'RJR' followed by another signature. In the center, there is a signature that looks like 'C.R.'. To the right of that, there is a small mark that looks like a stylized 'e' or '2'. On the far right, there is a large, sweeping signature.

(Página de assinaturas do Segundo Aditamento e Consolidação ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da PDG Companhia Securitizadora)

PDG COMPANHIA SECURITIZADORA

Rodrigo P. Uves
Por: RODRIGO LINS DE PAIVA CHAVES
Cargo: DIRETOR

Erica Martinelli de Abreu
Por: ERICA MARTINELLI DE ABREU
Cargo: PROCURADOR

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

[Assinatura]
Por: [Assinatura]
Cargo: [Assinatura]

[Assinatura]
Por: [Assinatura]
Cargo: [Assinatura]

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Rodrigo P. Uves
Por: RODRIGO LINS DE PAIVA CHAVES
Cargo: PROCURADOR

Erica Martinelli de Abreu
Por: ERICA MARTINELLI DE ABREU
Cargo: PROCURADOR

Testemunhas:

[Assinatura]
Nome: GUSTAVO LIMA
RG: 130.446.043/RJ
CPF: 094.989.989-22

[Assinatura]
Nome: PAULO VIEIRA LIMA
RG: 11050683-9
CPF: 079909.377-78



O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem, o que certifico.

SÔNIA MARIA ANDRADE DOS SANTOS - OFICIALA - MATR. 90/126
PAULO CÉSAR ANDRADE DOS SANTOS - 1º SUBSTITUTO - CTPS Nº 26122/024 - RJ
MARCO ANDRÉ DE A. SABÓIA SANTOS - 2º SUBSTITUTO - CTPS Nº 25276/00015 - RN
CLEIA DE ARAUJO BARRETO - 3ª SUBSTITUTA - CTPS Nº 7324128/001-D - RJ

Rio de Janeiro, 57 - 3º andar - Centro - Rio de Janeiro 20011-020 Tel: (21) 2233-7878 www.6rtid-rj.com.br



SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA
DA JUSTIÇA -
REGISTRAL

LHJ

RUS06842



AVERBADO

A margem do registro nº 1.237.582
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 15ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PDG COMPANHIA
SECURITIZADORA**

Pelo presente instrumento:

(1) **PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com sede na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.538.973/0001-53, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.3.0028623-3, e registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 21.644, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e,

na qualidade de agente fiduciário,

(2) **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, grupo 3.105, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Agente Fiduciário**" ou "**GDC**" e, em conjunto com a Securitizadora, "**Partes**" e, individualmente, "**Parte**"); e,

na qualidade de interveniente anuente,

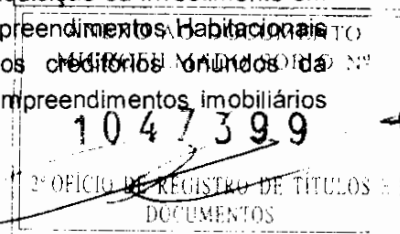
(3) **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com sede na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro, parte na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "**PDG Realty**" ou "**Interveniente Anuente**");

CONSIDERANDO QUE:

A PDG Realty atua no mercado de incorporação e construção imobiliária, por meio de suas subsidiárias e sociedades de propósito específico por ela controladas direta ou indiretamente (as Sociedades Destinatárias, conforme definidas abaixo);

(A) As sociedades listadas no anexo I ("**Sociedades Destinatárias**" e "**Anexo I**", respectivamente), todas controladas direta ou indiretamente pela PDG Realty, são proprietárias de imóveis em que serão construídas unidades autônomas habitacionais urbanas, os quais compreendem o respectivo terreno (imóvel), construções e benfeitorias realizadas sobre tais imóveis, adiante denominados "**Empreendimentos Habitacionais**" cujas descrições são parte integrante deste instrumento como Anexo I;

(B) Em 20 de dezembro de 2011, a PDG Realty emitiu em favor do **Banco do Brasil S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/5046-61, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 2º andar ("**Banco do Brasil**"), a Cédula de Crédito Bancário nº 313.201.296 de natureza imobiliária ("**CCB**"), representativa de financiamento imobiliário concedido pelo Banco do Brasil S.A. à PDG Realty para aquisição dos respectivos terrenos, construção e demais despesas relativas ao desenvolvimento, exclusivamente, dos Empreendimentos Habitacionais, bem como a aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais ("**Financiamento**") garantida pela cessão fiduciária de (i) direitos creditórios oriundos da negociação de determinadas unidades autônomas imobiliárias de empreendimentos imobiliários



previamente identificados e objeto de garantia ("**Unidades Imobiliárias**"), realizados pelas Cedentes Fiduciárias relacionadas no anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária (abaixo definido) ("**Cedentes Fiduciárias**"), e (ii) direitos e valores depositados pelos compradores das Unidades Imobiliárias, pelas Cedentes Fiduciárias e/ou pela PDG Realty, em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento destes valores nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), sendo certo que o valor acumulado e atualizado dos direitos e obrigações mencionados nos itens (i) e (ii) acima deve atender ao percentual mínimo de 105% (cento e cinco por cento) do montante equivalente ao saldo devedor da CCB em garantia da dívida representada pela CCB ("**Índice de Cobertura Mínimo**"), observada a metodologia de cálculo descrita no Contrato de Cessão Fiduciária, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias relativo à CCB nº 313.201.296, celebrado nesta data, entre as Cedentes Fiduciárias, o Banco do Brasil S.A., na qualidade de cessionário, a PDG Realty, a Emissora, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos respectivos credores e agente de cálculo, e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente de garantia ("**Cessão Fiduciária**" e "**Contrato de Cessão Fiduciária**", respectivamente);

(C) Em 20 de dezembro de 2011 o Banco do Brasil cedeu a CCB, bem como todos os seus acessórios, incluindo a Cessão Fiduciária, para a Securitizadora, por meio do "Instrumento Particular de Cessão de Cédula de Crédito Bancário e Outras Avenças" ("**Contrato de Cessão**");

(D) Em 20 de dezembro de 2011, a Securitizadora emitiu a cédula de crédito imobiliário nº 0001 da série 0015, que possui como lastro a CCB ("**CCI**"), cujos termos são parte integrante deste instrumento como anexo II ("**Anexo II**"), por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural" ("**Escritura de Emissão da CCI**"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes do Financiamento, incluindo principal, juros remuneratórios e encargos, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pela PDG Realty, incluindo a Cessão Fiduciária, bem como o direito ao recebimento de qualquer valor a título de penalidade, multa ou outra cominação, com lastro na CCB ("**Créditos Imobiliários**").

(E) A Securitizadora, sendo única e legítima titular da CCI, e, por meio e nos termos deste e de determinados instrumentos jurídicos relacionados no anexo III deste instrumento ("**Anexo III**" e "**Documentos da Operação**"), emite, em regime fiduciário, (i) os certificados de recebíveis imobiliários objeto deste instrumento com lastro na CCI ("**CRI**"); e

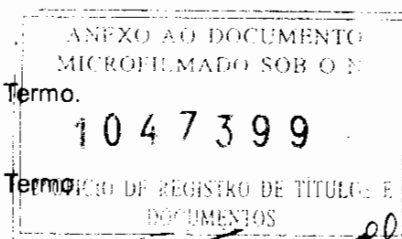
(F) Os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da emissão e venda dos CRI no mercado de capitais serão transferidos pela Securitizadora ao Banco do Brasil em contrapartida à cessão da CCB, transferência esta que será realizada pelo sistema CETIP (abaixo definida), segundo as normas da mesma.

Resolvem a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado e aditado (1º Aditamento) em 20 de dezembro de 2011, e posteriormente em 23 de dezembro de 2013 (2º Aditamento) ("**Termo de Securitização**"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM nº 414, e a Instrução CVM nº 476 (todas definidas abaixo), conforme os termos e condições a seguir descritos.

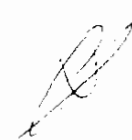
DEFINIÇÕES:

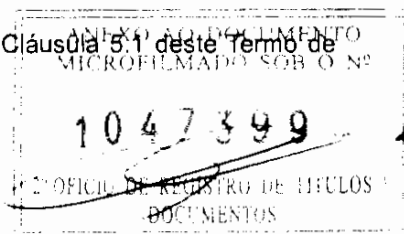
"**Agente de Garantia**" ou "GDC" GDC, qualificada no preâmbulo deste Termo.

"**Agente Fiduciário**" ou GDC, qualificada no preâmbulo deste Termo.

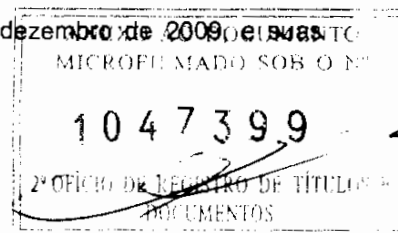


"GDC"	
"Agência de Classificação de Risco" ou "Moody's"	Moody's America Latina Ltda.
"Anbima"	Associação Brasileira as Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – Anbima.
"Banco do Brasil"	Banco do Brasil S.A., qualificado acima.
"Bens Vinculados"	tem o seu significado definido na Cláusula 7.1.1 deste Termo de Securitização.
BM&FBovespa	BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
"Cedentes Fiduciárias"	são as Cedentes Fiduciárias relacionadas no anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária e a PDG Realty.
"Cessão Fiduciária"	tem o seu significado definido no Considerando B deste Termo.
"CETIP"	CETIP S.A. – Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. República do Chile, nº 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar os serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
"Conta Centralizadora"	tem o seu significado definido na Cláusula 8.1.5. deste Termo de Securitização.
"Contrato de Cessão"	tem o seu significado definido no Considerando C deste Termo de Securitização.
"Contrato de Cessão Fiduciária"	tem o seu significado definido no Considerando B deste Termo de Securitização.
"Contrato de Distribuição"	Contrato de Estruturação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª Série e da 1ª Emissão da PDG Companhia Securitizadora, celebrado entre o BB – Banco de Investimentos S.A., a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e PDG Companhia Securitizadora, em 20 de dezembro de 2011.
"Coordenador Líder" ou "BB – Banco de Investimento"	BB – Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.933.830/0001-30.
"Créditos Imobiliários"	tem o seu significado definido no Considerando D deste Termo.
"CRI"	tem o seu significado definido no Considerando E deste Termo.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	tem o seu significado definido na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.
"Despesas"	tem o seu significado definido na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.



"Dia Útil"	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional
"Direitos Creditórios"	totalidade de direitos creditórios decorrentes da CCB, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela Devedora ao credor da CCB, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária, multas, juros de mora e remuneratórios, penalidades, indenizações e demais encargos previstos na CCB, sendo certo que uma vez formalizado o Contrato de Cessão a titularidade para a cobrança dos Direitos Creditórios (bem como , todos os direitos e obrigações contidos na CCB), será da Emissora ou de terceiro contratado para esta finalidade.
"Documentos da Operação"	tem o seu significado definido no Considerando E deste Termo de Securitização.
"Emissão"	tem o seu significado definido na Cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	PDG Companhia Securitizadora, assim definida e qualificada no Preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Empreendimentos Habitacionais"	tem o seu significado definido no Considerando A deste Termo de Securitização.
"Empresa de Auditoria"	tem o seu significado definido na alínea "c" da Cláusula 9.1.1 deste Termos de Securitização.
"Escritura de Emissão de CCI"	tem o seu significado definido no Considerando D deste Termo de Securitização.
"Evento de Vencimento Antecipado dos CRI"	tem o seu significado definido na Cláusula 6.15.1 deste Termo.
"Financiamento"	tem o seu significado definido no Considerando B deste Termo.
"Índice de Cobertura Mínimo"	tem o seu significado definido no Considerando B deste Termo.
"Instituição Custodiante"	GDC, qualificada no preâmbulo deste Termo.
"Instrução CVM nº 28"	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e suas posteriores alterações.
"Instrução CVM nº 400"	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas posteriores alterações.
"Instrução CVM nº 414"	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas posteriores alterações.
"Instrução CVM nº 476"	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas posteriores alterações.
"Instrução CVM nº 480"	Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 e suas posteriores alterações.



"Juros Remuneratórios dos CRI"	tem o seu significado definido na Cláusula 6.12.1 deste Termo de Securitização.
"Lei nº 10.931"	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e suas alterações posteriores.
"Lei nº 9.514"	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores.
"Lei nº 6.404" ou "Lei das Sociedades por Ações"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas posteriores alterações.
"Local da Emissão"	tem o seu significado definido na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
"Oferta"	tem o seu significado definido na Cláusula 6.8.1 deste Termo de Securitização.
"Pagamento Antecipado Extraordinário"	tem o seu significado definido na Cláusula 4.24 deste Termo de Securitização.
"Patrimônio Separado"	tem o seu significado definido na Cláusula 7.1.2.(a) deste Termo de Securitização.
"Preço de Aquisição"	tem o seu significado definido na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização.
"Sociedades Destinatárias"	tem o seu significado definido no Considerando A deste Termo de Securitização.
"Termo" ou "Termo de Securitização"	É o presente instrumento.
"Titulares dos CRI"	São os detentores dos CRI.
"Valor Nominal Unitário"	tem o seu significado definido na Cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização.

Outros termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão o significado a eles atribuído no corpo deste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação.

1. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

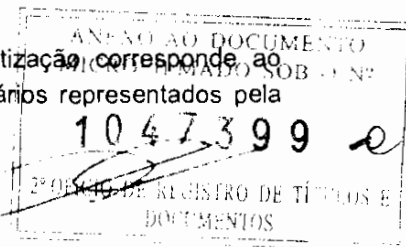
1.1. Autorização para Emissão

1.1.1. A Emissora está autorizada a realizar a emissão e distribuição pública dos CRI, tendo sido a emissão objeto deste Termo de Securitização aprovada por deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 4 de julho de 2011, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA sob o nº 00002208890.

1.1.2. O presente Termo de Securitização será registrado junto à Instituição Custodiante dos CRI, para fins do disposto no item 1 do anexo III da Instrução CVM nº 414.

1.2. Origem da CCI e Outras Características

1.2.1. A CCI vinculada ao presente Termo de Securitização corresponde ao direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela



CCB e seus acessórios, incluindo a Cessão Fiduciária, decorrente do Financiamento concedido pelo Banco do Brasil à PDG Realty para aquisição dos respectivos terrenos, construção e demais despesas relativas ao desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais, bem como a aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais.

1.2.2. A CCI foi depositada na Instituição Custodiante e registrada na CETIP, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do Art. 18, da Lei nº 10.931/04.

1.2.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização, tais como identificação do devedor, valor nominal, imóveis objeto da destinação dos recursos, indicação e condições pertinentes aos cartórios de registro de imóveis competentes encontram-se descritas e individualizadas no anexo IV deste Termo de Securitização ("**Anexo IV**").

1.3. Prazos e Condições dos Créditos Imobiliários

1.3.1. Os Créditos Imobiliários representados pela CCB que dá lastro à CCI compreendem: (i) o direito ao recebimento integral dos valores de principal e juros remuneratórios devidos pela PDG Realty, conforme estabelecido na CCB; (ii) o direito ao recebimento de todos e quaisquer valores referentes a multas, penalidades e outras cominações devidas pela PDG Realty conforme estabelecido na CCB; e (iii) os demais direitos estabelecidos na CCB, incluindo a Cessão Fiduciária.

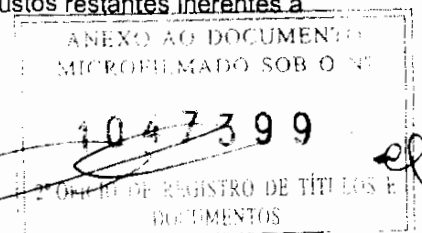
1.3.2. Nos termos da CCB, a PDG Realty obrigou-se a pagar ao titular da CCB o valor de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), a título de principal, acrescidos de juros remuneratórios calculados conforme previsto na CCB. O valor dos Créditos Imobiliários não será reajustado monetariamente.

1.3.3. Na hipótese de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, serão devidas pela PDG Realty as multas, penalidades e demais cominações previstas na CCB.

1.3.4. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser feitos diretamente ao titular da CCI, em seu domicílio bancário, observados os termos da CCB, e sendo certo que os pagamentos serão realizados na Conta Centralizadora (conforme definida abaixo) integrante do Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI.

1.4. Condições Gerais dos Créditos Imobiliários

1.4.1. Tendo em vista que os recursos obtidos pela PDG Realty por meio da CCB poderão não ser suficientes para o custeio da totalidade das obras dos Empreendimentos Habitacionais, caso a PDG Realty e/ou as Sociedades Destinatárias venham a obter financiamentos adicionais para o custeio do restante das despesas relacionadas aos Empreendimentos Habitacionais e não cobertas pelos recursos obtidos por meio da CCB, a PDG Realty, comprometeu-se a limitar o valor global de tais financiamentos adicionais ao volume de recursos financeiros que sejam necessários e suficientes ao pagamento dos custos restantes inerentes à conclusão dos Empreendimentos Habitacionais.



1.4.2. A PDG Realty concorda e se compromete a utilizar o valor dos Créditos Imobiliários, única e exclusivamente, para a aquisição dos respectivos terrenos, construção e demais despesas relativas ao desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais, bem como para a aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais, listados no Anexo I, sendo certo que PDG Realty poderá acrescentar ou substituir empreendimentos aos Empreendimentos Habitacionais listados no Anexo I substituir, mediante simples comunicação, por escrito, ao Banco do Brasil S.A. e à Securitizadora, desde que atendidos, cumulativamente, os critérios de elegibilidade abaixo identificados no momento do acréscimo ou substituição em questão:

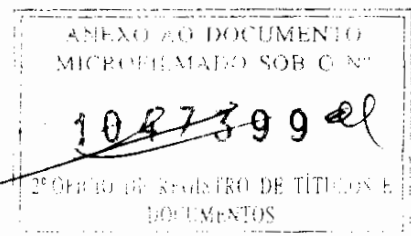
- a) que o empreendimento tenha finalidade habitacional, exclusivamente;
- b) que a matrícula esteja atualizada e os imóveis onde serão construídos os Empreendimentos Habitacionais estejam em nome da PDG Realty (ou de sociedades controladas, direta ou indiretamente pela PDG Realty) ou que a PDG Realty tenha (ou ainda que sociedades controlada direta ou indiretamente pela PDG Realty tenha) contrato aquisitivo de propriedade do empreendimento; e
- c) que não conste na matrícula quaisquer ônus ou gravames sobre os imóveis onde serão construídos os Empreendimentos Habitacionais, exceto por: (i) ônus constituídos em garantia de dívidas que a PDG Realty contraiu (ou que sociedades controladas pela PDG Realty direta ou indiretamente contrairam) como forma de financiar, em complementação aos recursos aqui obtidos, a aquisição dos respectivos terrenos, e a construção e desenvolvimento dos respectivos empreendimentos, até o limite da dívida complementar em questão e desde que não inviabilizem, inclusive economicamente, a constituição de novos ônus ou gravames para garantir a CCB; ou (ii) gravames que não comprometam a utilização do imóvel em questão para fins habitacionais e não restrinjam a sua alienação a terceiros.

1.4.3. Poderão a Emissora e o Agente Fiduciário, a qualquer momento, a requerimento da PDG Realty celebrar aditivos ao presente Termo, em decorrência de alterações no Anexo I, realizadas de acordo com as condições aqui definidas, sem a necessidade de assembleia, desde que sejam observados os critérios mencionados acima.

1.5. Cobrança dos Créditos Imobiliários

1.5.1. Caberá à Securitizadora a cobrança dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora poderá, na forma, tempo e modo assinalados neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, efetuar a cobrança dos Créditos Imobiliários devidos pela PDG Realty.

1.5.2. A Securitizadora disponibilizará por meio de sistemas eletrônicos ao Agente Fiduciário relatórios trimestrais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivo saldo devedor, nos termos da Cláusula 9.1.1.



1.5.3. Os custos incorridos com a cobrança dos Créditos Imobiliários, inclusive honorários advocatícios, serão arcados integralmente pela PDG Realty, exceto se tais cobranças forem originadas por culpa ou dolo de qualquer terceiro que não a PDG Realty.

2. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PAGAMENTO DO PREÇO DE AQUISIÇÃO

2.1. O Banco do Brasil, por meio do Contrato de Cessão, cedeu e transferiu à Securitizadora, que por sua vez adquiriu do Banco do Brasil, observados os termos e condições do Contrato de Cessão, a CCB representativa dos Créditos Imobiliários, e todos os direitos e prerrogativas a eles inerentes (exceto pela obrigação de guarda da via negociável CCB), incluindo a Cessão Fiduciária que servirão de lastro para os CRI.

2.2. Pela cessão e transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCB, a Securitizadora pagará ao Banco do Brasil o valor de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão ("**Preço de Aquisição**"), líquido de todas as despesas e tributos, a ser pago em moeda corrente nacional, de forma integral em uma única parcela, no mesmo dia do recebimento dos recursos provenientes da liquidação financeira dos CRI.

2.3. Após (i) o pagamento integral do Preço de Aquisição; (ii) o pagamento do preço de subscrição dos CRI pelos investidores; e (iii) a prestação de contas, nada mais será devido pela Securitizadora ao Banco do Brasil e pelo Banco do Brasil à Securitizadora com relação ao pagamento do Preço de Aquisição, dando-se as partes, mutuamente, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, sem prejuízo das demais disposições do Contrato de Cessão.

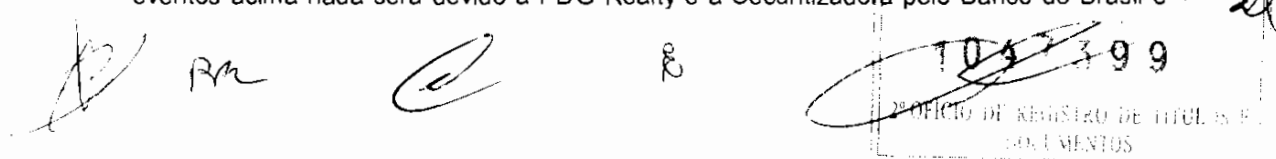
2.4. Nos termos do Contrato de Cessão, o Banco do Brasil responsabiliza-se pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e boa formalização da CCB e dos Créditos Imobiliários por ela representados, que dão origem ao lastro da CCI, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.1.3.

2.5. Os pagamentos devidos pela PDG Realty em razão dos Créditos Imobiliários deverão ser realizados sem a retenção de tributos. Na hipótese de algum tributo passar a incidir sobre obrigação de pagamento da PDG Realty ou sobre o tratamento da receita da Securitizadora, diretamente relacionada aos Créditos Imobiliários, tais valores deverão ser acrescidos ao montante da obrigação e deverão ser pagos pela PDG Realty.

2.6. Além disso, caso a Emissora venha a utilizar recursos próprios para a realização de qualquer pagamento decorrente de suas obrigações assumidas neste Termo, notadamente em razão de eventual descasamento entre a data de pagamento da CCB e a data de pagamento dos CRI, a PDG Realty desde já se obriga a reembolsar prontamente a Emissora pelo respectivo valor.

3. CONDIÇÕES RESOLUTIVAS DO CONTRATO DE CESSÃO E OUTRAS OBRIGAÇÕES

3.1. Sem prejuízo das obrigações referentes ao pagamento e reembolso de valores definidos no Contrato de Distribuição, o Contrato de Cessão resolver-se-á de pleno direito, independentemente de qualquer comunicação ou notificação, judicial ou extrajudicial, caso ocorra qualquer das seguintes hipóteses: (i) não pagamento, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição, conforme as condições estabelecidas na Cláusula 2 acima e na Cláusula 9 do Contrato de Cessão; (ii) não obtenção do registro da CCI na CETIP, e dos CRI na CETIP e, se aplicável, na BM&FBovespa e/ou (iii) rescisão da CCB, sendo que em qualquer dos eventos acima nada será devido à PDG Realty e à Securitizadora pelo Banco do Brasil e

The bottom of the page contains several handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is from the "2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS" and contains the number "104399". There are also some handwritten initials and marks.

pela Securitizadora, inclusive pelas instituições responsáveis pela Oferta, a título de multa, indenização, perdas e danos, lucros cessantes, juros ou outras verbas reivindicadas sob qualquer outro pretexto ou argumento.

3.2. Na hipótese de ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 3.1 acima, a resilição do Contrato de Cessão ocorrerá de pleno direito, implicando a retrocessão da CCB, sendo que o Banco do Brasil assumirá novamente a posição de credor da CCB, e o cancelamento, pela Securitizadora, da CCI, quando então operar-se-á a extinção do Contrato de Cessão.

3.3. Todos os valores recebidos pela Securitizadora em função da Emissão se destinarão ao pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários; ao passo que todos os recursos vinculados ao Patrimônio Separado dos CRI e decorrentes das obrigações assumidas nos Documentos da Operação se destinarão ao pagamento dos CRI.

3.4. Todos os custos e despesas envolvidos na Emissão correrão por conta da PDG Realty, tais como, mas não limitado a, prestadores de serviço, registros de garantias nos respectivos cartórios, na CETIP, entre eventuais outros registros, conforme Cláusula 5 abaixo, exceto pelos custos referentes aos registros da Cessão Fiduciária, bem como aqueles referentes à abertura e manutenção das Contas Vinculadas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária), que serão suportados, exclusivamente, pelas Cedentes Fiduciárias.

3.5. No caso de resilição do Contrato de Cessão, a PDG Realty reembolsará integralmente o Banco do Brasil por todas e quaisquer despesas em que este venha a incorrer e que sejam relacionadas, direta ou indiretamente, à Emissão, desde que as mesmas sejam devidamente comprovadas.

4. CARACTERÍSTICAS DA CCI VINCULADA À SECURITIZAÇÃO

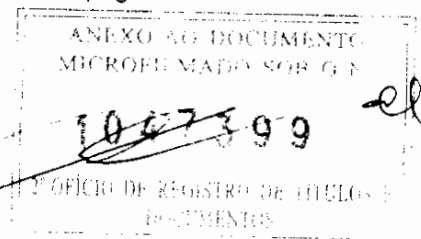
4.1. Créditos Imobiliários vinculados à Securitização. A CCI que lastreia a emissão dos CRI é uma cédula representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, que compreendem (i) o direito ao recebimento integral dos valores de principal e juros remuneratórios devidos pela PDG Realty, conforme estabelecidos na CCB; (ii) o direito ao recebimento de todos e quaisquer valores referentes a multas, penalidades e outras cominações devidas pela PDG Realty, conforme estabelecidos na CCB; e (iii) os demais direitos estabelecidos na CCB, incluindo a Cessão Fiduciária.

4.2. Valor Nominal da CCI. Correspondente ao valor integral de principal acrescido dos juros remuneratórios da CCB e de quaisquer valores referentes a multas, penalidades ou outras cominações, conforme devidos pela PDG Realty nos termos da CCB.

4.3. Valor de Emissão da CCI. R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("**Valor de Emissão da CCI**").

4.4. Valor Financeiro de Emissão da CCI. Igual ao Valor de Emissão da CCI.

4.5. Prazo e Data de Vencimento. A CCI terá o mesmo prazo, cronograma de amortizações, pagamentos, forma de cálculo dos juros e data de vencimento da CCB, de modo que o valor de principal da CCI será amortizado na mesma data do vencimento da última data de pagamento de juros, tendo a CCI vencimento final no dia 20 de dezembro de 2016 e as parcelas de pagamento dos juros remuneratórios serão pagas nas datas da tabela constante do anexo V ("**Anexo V**") ao presente.



4.6. Forma de Emissão da CCI. A CCI é integral, emitida sob a forma escritural e registrada na CETIP.

4.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela atualização do valor da CCI (preço unitário da curva) e dos demais dados e informações da CCI na CETIP, bem como pela custódia física da CCI e dos documentos relacionados à CCI, exceto pela custódia da Via Negociável da CCB que permanecerá com o Banco do Brasil.

4.8. Os direitos e obrigações decorrentes da CCI serão automaticamente assumidos pelo titular da CCI, por ocasião de sua aquisição ou negociação.

4.9. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da CCI, mas será responsável, desde que permitido pela CETIP, assumindo obrigação de meio, pelo acompanhamento, mediante consultas à CETIP, da titularidade da CCI.

4.10. A Instituição Custodiante verificou a devida formalização da CCB que origina os Créditos Imobiliários para registro da CCI.

4.11. A CCI foi emitida em série única e sob a forma escritural, sem a emissão de cédulas ou certificados, e a Escritura de Emissão permanecerá custodiada na Instituição Custodiante, conforme declaração de custódia constante do anexo VI ("**Anexo VI**") deste Termo de Securitização.

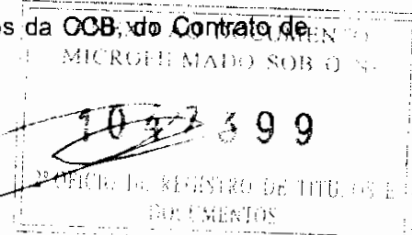
4.12. Série e Número. A CCI foi emitida em série única, tendo como número 0001 e série 0015.

4.13. Garantias. A CCI é emitida com garantia real representada pela Cessão Fiduciária.

4.13.1. Observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, caso, por qualquer razão, o Índice de Cobertura Mínimo deixe de ser observado nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as Cedentes Fiduciárias deverão ceder fiduciariamente novos direitos de crédito de modo a recompor o Índice de Cobertura Mínimo. Os direitos de crédito cedidos para recomposição do Índice Mínimo de Cobertura poderão ser de titularidade da PDG Realty e/ou de outras sociedades de propósito específico que sejam controladas ou controladas em conjunto pela PDG Realty, cujos objetos sociais sejam a incorporação de empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais e que detenham direitos creditórios decorrentes da venda de unidades de empreendimentos imobiliários. Nos termos da CCB e do Contrato de Cessão Fiduciária, caso as Cedentes Fiduciárias não tenham cedido fiduciariamente novos direitos creditórios para eventual recomposição do Índice de Cobertura Mínimo, a CCB poderá ter seu vencimento antecipado declarado integralmente, ou, ainda, no montante necessário para que o Índice de Cobertura Mínimo seja restabelecido. O montante necessário para o restabelecimento do Índice de Cobertura Mínimo será obtido conforme método de cálculo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária.

4.14. Negociação. A CCI foi registrada para negociação na CETIP. Todos os direitos e obrigações inerentes à titularidade da CCI serão automaticamente assumidos pelo respectivo titular da CCI por ocasião de sua aquisição e/ou negociação.

4.15. Local e Forma de Pagamento. Os pagamentos deverão ser feitos diretamente ao titular da CCI, em seu domicílio bancário, observados os termos da CCB, do Contrato de Cessão e, se aplicáveis, os procedimentos da CETIP.



4.16. Encargos Moratórios. Na hipótese de atraso de qualquer dos pagamentos previstos na CCI, será devida multa convencional constante da CCB.

4.17. Juros Remuneratórios. Sobre a CCI incidirá juros remuneratórios calculados e pagos conforme os termos da CCB, a serem pagos nas datas da tabela constante do Anexo V.

4.18. Amortização Programada e Cronograma de Pagamentos. O valor de principal da CCI será amortizado em parcela única, tendo a CCI vencimento final no dia 20 de dezembro de 2016;

4.19. Atualização Monetária. Não há.

4.20. Multas, Penalidades e Outras Cominações. As multas, penalidades e demais cominações devidas no âmbito da CCI serão as mesmas constantes da CCB.

4.21. Vencimento Antecipado. As hipóteses de vencimento antecipado da CCI são as previstas na CCB.

4.22. Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários. Estão vinculados aos Créditos Imobiliários os Empreendimentos Habitacionais, conforme descritos no Anexo I.

4.23. Hipóteses de Resgate Antecipado da CCI. Não há.

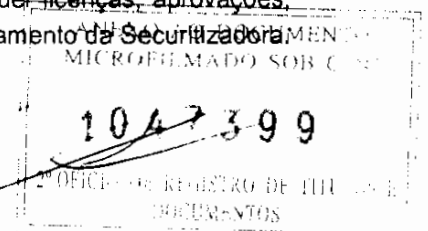
4.24. Pagamento Antecipado Extraordinário. Conforme regra estabelecida na CCB, a PDG Realty poderá pagar integral e antecipadamente a CCB ("**Pagamento Antecipado Extraordinário**"). Caso o Pagamento Antecipado Extraordinário seja realizado, a PDG estará obrigada a pagar uma Tarifa de Pagamento Antecipado equivalente aos percentuais dispostos na CCB e na Cláusula 6.25 abaixo, aplicados sobre o saldo devedor decorrente deste título na data de liquidação ou amortização antecipada:

4.25. Extinção da CCI. A CCI será extinta de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, mediante o pagamento integral da CCB pela PDG Realty, ou extinção da CCB, a qualquer título.

5. PAGAMENTO DE CUSTOS E DESPESAS

5.1. A PDG Realty será responsável pelas seguintes despesas: (i) despesas com registros perante a CETIP, do Termo de Securitização e demais documentos e contratos relacionados à Oferta dos CRI perante os registros competentes, observado o disposto na Cláusula 3.4, acima; (ii) despesas com apresentações para a Oferta dos CRI e com publicações legais; (iii) despesas relacionadas à custódia e emissão da CCB e da CCI (conforme aplicável); (iv) honorários e despesas do Agente Fiduciário, advogados, banco escriturador e mandatário, previstos no presente Termo de Securitização; (v) remuneração e despesas incorridas pelos demais prestadores de serviços vinculados à Oferta; (vi) eventuais incidências tributárias sobre os Créditos Imobiliários, a CCB, a CCI e respectiva garantia; (vii) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora, desde que relacionadas à Emissão; (viii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora, desde que relacionadas à Emissão e (ix) demais custos relacionados à Emissão ("**Despesas**").

5.2. A Securitizadora será responsável apenas por todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Securitizadora.



5.3. Os Titulares dos CRI deverão arcar com eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas nas Cláusulas 5.1 e 5.2 acima, incluindo, sem limitação:

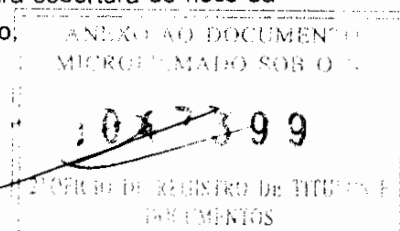
- (i) os eventuais impostos que, a partir da Data de Emissão da respectiva Série, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Juros Remuneratórios dos CRI e/ou sobre o valor de principal;
- (ii) aquelas cuja responsabilidade não seja expressamente atribuída a outra pessoa;
- (iii) despesas relacionadas à cobrança de quaisquer valores devidos pela PDG Realty nos Documentos da Operação, desde que aprovadas em assembleia geral de Titulares dos CRI;
- (iv) reembolso de despesas para a liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o respectivo Agente Fiduciário assumir a sua administração; e
- (v) eventuais majorações na remuneração do respectivo Agente de Garantia ou do Agente Fiduciário, em decorrência de sua substituição por iniciativa dos Titulares dos CRI.

5.4. Desde que os Titulares dos CRI sejam considerados, diretamente, contribuintes, serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI, quaisquer tributos, quer diretos ou indiretos, que venham a incidir sobre o investimento realizado por eles nos respectivos CRI.

5.5. Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI são de inteira responsabilidade dos referidos titulares.

5.6. No caso de destituição da Securitizadora, conforme previsto neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em assembleia geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

5.7. Em razão do disposto na Cláusula 5.6 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI ao Agente Fiduciário, na defesa dos interesses de tais titulares incluem: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar ou executar os créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iii) despesas com viagens, estadias e alimentação incorridas pelos administradores do Agente Fiduciário ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário;



5.8. Custos fixos e periódicos da Emissão. São custos fixos da Emissão a serem pagos pela PDG Realty quando de sua estruturação ("**Custos Fixos**"), e custos periódicos incorridos recorrentemente para pagamento dos prestadores de serviços contratados em função de cada Série, respectivamente ("**Custos Periódicos**"):

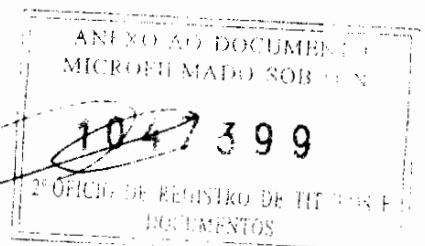
- (i) CETIP: 0,00233% (zero vírgula zero zero dois três três por cento) do valor de emissão da CCI, referente ao registro de tais CRI; e 0,00932% (zero vírgula zero zero nove três dois por cento) sobre o valor da CCI, referente ao registro da CCI, valores esses a serem pagos diretamente pela PDG Realty;
- (ii) BM&FBovespa (se aplicável): registro dos CRI na BM&FBovespa: 0,002% (zero vírgula zero zero dois por cento) sobre o valor de liquidação dos CRI.
- (iii) Agente Fiduciário: R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a título de implantação, acrescido dos tributos devidos quando da assinatura do presente Termo; e o valor trimestral de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), acrescido dos tributos devidos, com primeiro vencimento na data de assinatura do presente Termo, e os demais pagamentos a cada 3 (três) meses a contar da data de assinatura do presente Termo, até o resgate total dos CRI;
- (iv) Implantação da CCI: R\$ 3.000,00 (três mil reais) a título de registro da CCI acrescido do tributos devidos, quando da assinatura do contrato de registro e custódia. As despesas referentes ao registro da CCI junto à CETIP deverão ser adiantadas 2 (dois) dias úteis antes do registro da CCI no sistema da CETIP. Eventuais diferenças, a maior ou a menor, serão acertadas quando do pagamento efetivo da taxa;
- (v) Custódia: todos os custos incorridos pela custódia dos CRI na CETIP;
- (vi) Custódia da CCI: R\$ 1.0750,00 (um mil e setenta e cinco reais) relativas à CCI, acrescido dos tributos devidos, devido o primeiro pagamento na data de assinatura do contrato de registro e custódia, e os demais pagamentos a cada 3 (três) meses a contar da assinatura do presente Termo, até o resgate total da CCI, a serem pagos pela PDG Realty;
- (vii) Classificação de Risco: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), valor a ser pago diretamente pela PDG Realty;
- (viii) Taxa de Registro da Emissão na Anbima: Equivalente a 0,0028% (zero vírgula zero zero vinte e oito por cento) sobre o valor da operação, respeitando-se o limite mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e máximo de R\$ 70.000,00 (cinquenta mil reais).

5.9. Todos os Custos Periódicos poderão ser atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo índice estabelecido no respectivo contrato de prestação de serviços, se houver.

5.10. Tratamento Tributário Dispensado ao Investidor. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos de capital relativos ao CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

5.10.1. Imposto de Renda - IR

(i) Pessoas físicas



(a) Rendimentos nas aplicações em CRI. A partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por pessoas físicas na aplicação em CRI estão isentos de IR, por força do Art. 3º, inciso II, da Lei 11.033.

(b) Ganhos nas alienações dos CRI. Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa física na alienação do CRI. Existem, pelo menos, duas interpretações correntes a respeito da incidência do IR sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados tais como os rendimentos de renda fixa, nos termos do Art. 65, *caput* e § 1º, da Lei 8.981 e Art. 8º da IN 487/04, combinado com o Art. 37 da IN 1.022/10, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no Art. 1º da Lei 11.033, abaixo indicadas; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação do CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do Art. 52, § 2º, da Lei 8.383, com a redação dada pelo Art. 2º da Lei 8.850, sujeitos, portanto, ao IR a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15%, estabelecida pelo inciso II do *caput* do Art. 2º da Lei 11.033. Em virtude dessas divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, a Securitizadora recomenda aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

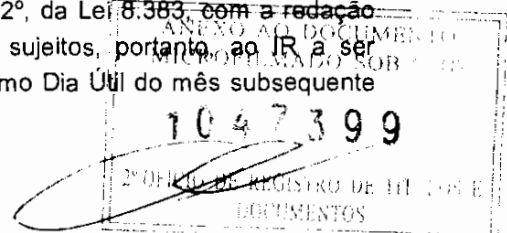
(ii) Pessoas jurídicas

(a) Rendimentos nas aplicações em CRI. Os rendimentos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras nas aplicações em CRI estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda na Fonte – IRF, nos termos do Art. 65, § 3º, da Lei 8.981, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no Art. 1º da Lei 11.033, tais como abaixo indicadas.

(b) Ganhos nas alienações dos CRI. Não há unidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do IR incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação em CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados tais como os rendimentos de renda fixa, nos termos do Art. 65, *caput* e § 1º, da Lei 8.981 e Art. 8º da IN 487/04, combinado com o Art. 37 da IN 1.022/10, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no Art. 1º da Lei 11.033, a seguir indicadas; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do Art. 52, § 2º, da Lei 8.383, com a redação dada pelo Art. 2º da Lei 8.850, sujeitos, portanto, ao IR a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente

RA

R



ao da apuração do ganho de capital, à alíquota de 15%, estabelecida pelo inciso II do Art. 2º da Lei 11.033. Em virtude de tais divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, a Securitizadora recomenda aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(iii) Alíquotas regressivas. O IRF será calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis:

(a) 22,5% (vinte e dois e meio por cento), em aplicações com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;

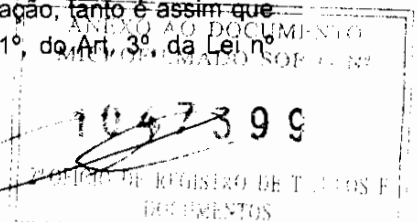
(b) 20% (vinte por cento), em aplicações com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias;

(c) 17,5% (dezessete e meio por cento), em aplicações com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e

(d) 15% (quinze por cento), em aplicações com prazo acima de 720 (setecentos e vinte) dias.

O prazo de aplicação é contado a partir da data em que o investidor efetuou o investimento até a data do resgate.

(iv) Pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado. O IRF retido na forma acima descrita das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, devendo ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Em alguns casos, o montante de IRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de IR passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subsequentes administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (Arts. 2º, § 4º, inciso III, e 6º, § 1º, inciso II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e suas posteriores alterações). Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras poderão ser ainda tributados pela Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), à alíquota de 3%, e pela Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), à alíquota de 0,65%, caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa, tendo em vista que as pessoas jurídicas tributadas pelo PIS e pela COFINS de acordo com a sistemática não-cumulativa atualmente gozam da incidência dessas contribuições à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Vale dizer que o Supremo Tribunal Federal decidiu que a sistemática cumulativa do PIS e da COFINS só tributa faturamento, ficando as receitas financeiras de fora dessa tributação, tanto é assim que a Lei nº 11.941, Art. 79, revogou o disposto no §1º, do Art. 3º, da Lei nº



9.718, que dava fundamento legal para tributar outras receitas que não fossem faturamento

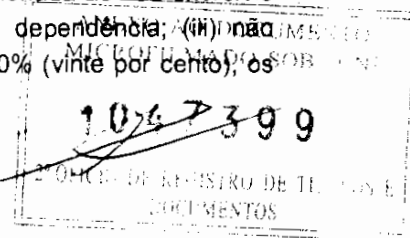
(v) Pessoas jurídicas financeiras, fundos de investimento, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto, conforme estabelece o Art. 4º da Lei 11.033 combinado com o inciso I do Art. 77 da Lei 8.981.

(vi) Investidores residentes ou domiciliados no exterior. Em relação aos investidores residentes ou domiciliados no exterior, que não em país com tributação favorecida, e que invistam em CRI no País de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Por outro lado, os ganhos de capital auferidos por tais investidores em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas não se sujeitam à incidência do IRF. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida, conforme definição estabelecida na legislação, serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil. Assim, os rendimentos auferidos por tais investidores estarão sujeitos à incidência do IRF em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no Art. 1º da Lei 11.033. Por outro lado, os ganhos de capital auferidos por tais investidores sujeitar-se-ão à incidência do IRF. Nos mesmos termos já expostos anteriormente, a legislação não é clara quanto à aplicação da alíquota de 15% (quinze por cento), ou das alíquotas regressivas acima indicadas.

A esse respeito, cabe lembrar que em 24 de junho de 2008 foi aprovada a Lei 11.727, a qual dispõe que a partir de 1º de janeiro de 2009 será também considerado país com tributação favorecida:

- (a) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes; e
- (b) qualquer "regime fiscal privilegiado".

Sob a vigência dessa nova lei será considerado "regime fiscal privilegiado" aquele que apresentar uma ou mais das seguintes características: (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal à pessoa física ou jurídica não residente (a) sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência, ou (b) condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), os



rendimentos auferidos fora de seu território; ou (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

Em relação ao trecho da Lei 11.727 exposto no item "a" acima, os assessores jurídicos da Companhia entendem que esse dispositivo da lei não deve ser interpretado como uma alteração do conceito de país com tributação favorecida para efeitos da regulação brasileira aplicável às operações envolvendo CRI, mas na ausência de uma orientação legal vinculante que interprete a nova lei, a questão permanece em aberto.

Em relação ao trecho da Lei 11.727 exposto no item (b) acima, os assessores jurídicos da Companhia entendem que apesar desse dispositivo ser aplicável apenas para determinar o conceito de "país com tributação favorecida" para fins de aplicação das normas de preço de transferência, uma vez que existe uma série de normas brasileiras que utilizam o termo "regime fiscal privilegiado" quando fazem referência a paraísos fiscais, existe o risco de que o conceito de regime fiscal privilegiado possa afetar as operações envolvendo CRI.

Em virtude de tais divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, a Securitizadora recomenda aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

5.10.2. Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

(i) IOF/Câmbio. Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiro e de capitais estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio, na entrada de recursos à alíquota de 6% (seis por cento) e na saída de recursos à alíquota zero, nos termos do que dispõe o inciso XII do Art. 15-A do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com redação dada pelo Decreto n.º 7.412 de 30 de dezembro de 2010 (que revogou o Decreto n.º 6.983, de 19 de outubro de 2009.).

(vii) IOF/Títulos. O Art. 32 do Decreto 6.306, estabelece que as operações envolvendo CRI com prazo de resgate, cessão ou repactuação, superior a 30 (trinta) dias estão sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota zero. Se, contudo, houver resgate, cessão ou repactuação dos CRI em prazo inferior a 30 (trinta) dias, aplicar-se-á a alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, limitado ao rendimento da operação, em função do prazo, consoante tabela prevista no anexo do referido Decreto.

6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A presente emissão de CRI pela Securitizadora observará as seguintes condições e características:

6.1. Número de Ordem

6.1.1. Esta é a 15ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora ("Emissão")

ANEXO AO DOCUMENTO
MICROFILMADO SOB O Nº

1047899

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS

6.2. Data e Local de Emissão

6.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 20 de dezembro de 2011 ("**Data de Emissão**") e o local da Emissão será a capital do Estado do Rio de Janeiro ("**Local da Emissão**").

6.3. Quantidade e Valor Nominal

6.3.1. Serão emitidos 250 (duzentos e cinquenta) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

6.3.2. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado desde a data de liquidação, pelos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados conforme a Cláusula 6.12 abaixo.

6.4. Valor Total da Emissão

6.4.1. R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.

6.5. Séries

6.5.1. A presente Emissão será realizada em uma única série.

6.6. Prazo e Data de Vencimento

6.6.1. Os CRI terão prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da Data de Emissão e, portanto, terão vencimento em 21 de dezembro de 2016.

6.7. Forma

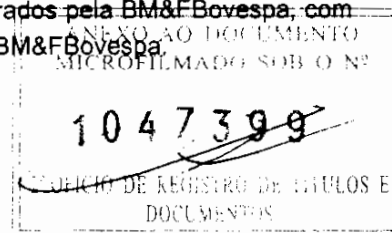
6.7.1. Os CRI serão da forma nominativa escritural, sem a emissão de cédulas ou certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela CETIP e, se aplicável, pela BM&FBovespa enquanto os CRI estiverem na custódia da CETIP e, se aplicável, da BM&FBovespa, na qualidade de proprietária fiduciária dos CRI.

6.8. Procedimento de Colocação e Distribuição

6.8.1. A distribuição primária dos CRI será pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, com intermediação do Coordenador Líder, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição ("**Oferta**").

6.8.2. O Coordenador Líder declara que tomou cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

6.8.3. Os CRI serão registrados para distribuição e negociação nos mercados primário e secundário por meio do "Módulo CETIP 21", administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição e negociação liquidadas e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP; e, se aplicável, (ii) no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e no BovespaFix, administrados pela BM&FBovespa, com as negociações liquidadas e os CRI custodiados na BM&FBovespa.



6.8.4. Os CRI serão distribuídos publicamente a pessoas físicas e jurídicas cujas ordens específicas de investimento representem valores mínimos de aplicação de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), como fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na CETIP ou, se aplicável, na BM&FBovespa, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e suas posteriores alterações e da Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, e suas posteriores alterações. O Coordenador Líder, com anuência da Securitizadora, organizará a colocação dos CRI perante os investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

6.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

6.9.1. O preço de subscrição de cada CRI será equivalente ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI (conforme abaixo definido), calculados nos termos da Cláusula 6.12 a seguir, a partir da Data de Emissão (inclusive) até a data de liquidação financeira dos CRI (exclusive), observado o disposto na Cláusula 6.13 abaixo. A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou, se aplicável, BM&FBovespa, observado, ainda, o que vier a ser determinado pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pela PDG Realty.

6.9.2. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos investidores na data de assinatura dos respectivos boletins de subscrição.

6.10. Regime Fiduciário

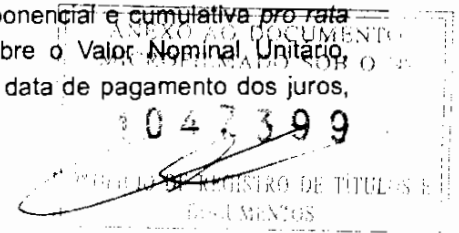
6.10.1. Os CRI contarão com a instituição de regime fiduciário sobre a CCI, incluindo a Cessão Fiduciária, que lastreia a presente Emissão e outros bens e direitos que compõem o Patrimônio Separado, nos termos da legislação aplicável.

6.11. Atualização Monetária

6.11.1. O Valor Nominal Unitário de cada CRI não será atualizado monetariamente.

6.12. Juros Remuneratórios dos CRI

6.12.1. Os CRI farão jus à remuneração equivalente a 110% (cento e dez por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI") desde a Data de Emissão até o dia 22 de dezembro de 2013. A partir de 23 de dezembro de 2013, os CRI farão jus à remuneração equivalente a 120% (cento e vinte por cento) da variação acumulada da Taxa DI. Os juros serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a data de liquidação dos CRI, até a primeira data de pagamento dos juros,



ou, conforme o caso, a data de pagamento dos juros imediatamente anterior, até a Data de Vencimento, ou, se for o caso, até a data do resgate antecipado conforme previsto neste Termo ("**Juros Remuneratórios dos CRI**").

6.12.2. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão calculados de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNb \times (FatorDI-1)$$

Onde:

J - Valor unitário dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, devidos no final do período de capitalização.

VNb - Valor nominal de emissão dos CRI (valor do principal), ou da data da última amortização ou incorporação calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator DI - produtório das Taxas DI, entre a data de liquidação dos CRI, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator DI:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde:

k - Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até *n*.

n - Número total de Taxas DI consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro.

p - 110 (cento e dez inteiros) aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais desde a Data de Emissão até 22 de dezembro de 2013.

p - 120 (cento e vinte inteiros) aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais a partir de 23 de dezembro de 2013.

TDI_k - Taxa DI de ordem *k*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

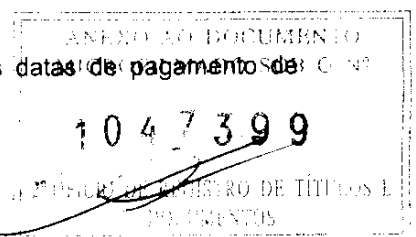
$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k - Taxa DI divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Para fins de cálculo da remuneração:

(g) consideram-se "Datas de Apuração", as ~~datas de pagamento dos~~ juros dos CRI, conforme descritas neste Termo;



(h) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

(i) o fator resultante da expressão

$$\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$$

é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório;

(j) efetua-se o produtório dos fatores diários,

$$\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$$

sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(k) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

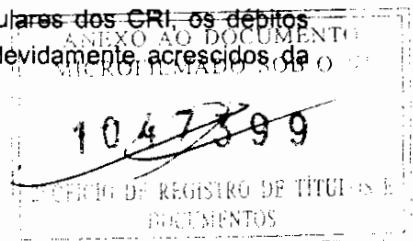
(l) o valor dos Juros Remuneratórios dos CRI será agregado ao valor do principal dos CRI para efeito de apuração do saldo devedor dos CRI. Para os fins dos CRI, fica estabelecido que (i) o saldo devedor equivale ao valor do principal não amortizado, acrescido da remuneração e penalidades previstos nos CRI, e; (ii) o pagamento da remuneração será exigível somente nas datas de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI estabelecidas no presente Termo.

6.12.3. Hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou substituição da Taxa DI, será aplicada, automaticamente, em seu lugar, a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, cursadas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada no Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, transação PEFI300, opção 3 - Taxas de Juros, opção SELIC - Taxa-dia SELIC (Taxa SELIC) ou, na ausência desta, aquela que vier a substituí-la. Na falta de determinação legal, utilizar-se-á o índice ou o componente da taxa considerado apropriado pelo Credor, com a anuência do Emitente, desde que esteja em consonância com o praticado no mercado financeiro e próximo aos parâmetros aqui fixados.

6.13. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI

6.13.1. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos nas datas listadas no Anexo V. al

6.13.2. Ocorrendo a retenção de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por dolo ou culpa grave da Securitizadora, que gere impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora devidamente acrescidos da



remuneração respectiva, conforme previsto na Cláusula 6.12 deste Termo, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

6.13.3. Nos termos do Contrato de Cessão, o descumprimento das obrigações assumidas pelo cedente e/ou pela cessionária acarretará à parte infratora multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

6.14. Amortização

6.14.1. O valor de principal dos CRI será amortizado em uma única parcela, de acordo com a tabela do Anexo V deste Termo.

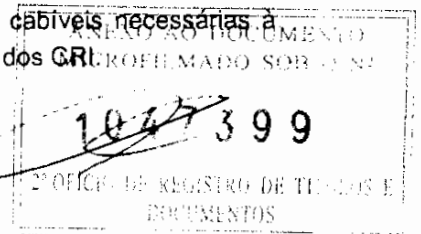
6.15. Vencimento Antecipado dos CRI

6.15.1. Observado o disposto nas Cláusulas 6.15.2 e 6.15.3, abaixo, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo e exigirá o imediato pagamento pela Securitizadora do saldo do valor nominal não amortizado dos CRI em circulação, acrescido de juros e multas previstos neste Termo, devidos até a data do efetivo pagamento, mediante notificação extrajudicial à Securitizadora, na ocorrência de vencimento antecipado da CCB, de acordo com as hipóteses descritas na CCB, incluindo mas não limitado à hipótese vencimento antecipado pela não comprovação da aplicação dos recursos do Financiamento, nos termos da própria CCB ("**Evento de Vencimento Antecipado dos CRI**").

6.15.2. Na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático da CCB ou que exija aprovação do credor da CCB, o Agente Fiduciário deverá convocar uma assembleia geral de Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação da manifestação do credor da CCB em relação a tais eventos. Caso os Titulares de CRI que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação votem por orientar o credor a manifestar-se contrariamente ao vencimento antecipado da CCB, depois de notificado pelo Agente Fiduciário, o credor da CCB deverá assim manifestar-se, caso contrário, o vencimento antecipado da CCB deverá ser declarado.

6.15.3. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, comunicado pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, este notificará a Securitizadora em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que comprovadamente tomar conhecimento expresso e inequívoco do Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, para que esta efetue o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento da notificação. Caso a Securitizadora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado conforme previsto neste Termo de Securitização, condicionado ao recebimento dos Créditos Imobiliários da PDG Realty.

6.15.4. Na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, o Agente Fiduciário poderá tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas dos Titulares dos CRI.



6.15.5. Nos termos do Contrato de Cessão, a PDG Realty deverá comunicar ao Agente Fiduciário acerca da ocorrência de qualquer evento que possa ensejar um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento do respectivo evento.

6.15.6. A Securitizadora, na condição de credora fiduciária do Patrimônio Separado, após o vencimento antecipado dos CRI, deverá exigir o pagamento de todos os valores devidos pela PDG Realty, de acordo com o disposto nos Documentos da Operação na forma deliberada na respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, se aplicável. Caso referido pagamento não seja efetuado no prazo aplicável ou conforme definido pela assembleia geral dos Titulares dos CRI, se aplicável, por negligência da Securitizadora, a Securitizadora incorrerá na multa presente na Cláusula 6.13.2 e poderá, a critério dos Titulares dos CRI, ser destituída da função de administradora do Patrimônio Separado e o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e a administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado, conforme definido na Cláusula 8.1.4(a) abaixo. Na assembleia geral dos Titulares dos CRI de que trata este item, os Titulares dos CRI em circulação deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos créditos diretamente da PDG Realty ou poderão optar pela liquidação do Patrimônio Separado, nestes casos mediante *quorum* de maioria simples da totalidade dos Titulares dos CRI em circulação.

6.15.7. Na hipótese de os Titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, poderá ser acordada, inclusive, a transferência dos créditos a entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nos termos do § 1º, do Art. 14, da Lei nº 9.514.

6.16. Negociação

6.16.1. Os CRI serão registrados para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário no (i) "Módulo CETIP 21", administrado e operacionalizado pela CETIP; e, se aplicável, (ii) no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e no BovespaFix, administrados pela BM&FBovespa, com as negociações liquidadas e os CRI custodiados na própria BM&FBovespa.

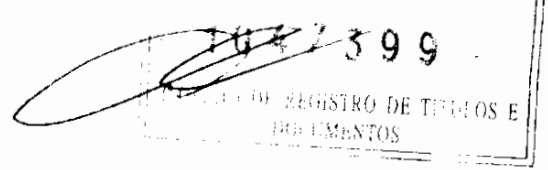
6.17. Prorrogação dos Prazos

6.17.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu respectivo vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.18. Encargos Moratórios dos CRI

6.18.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela PDG Realty, dos valores devidos nos termos dos respectivos Documentos da Operação, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Securitizadora, deverão ser integralmente transferidos aos Titulares dos CRI:

- (a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e



(b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, que também incidirão sobre o valor do débito.

6.18.2. Caso o atraso no pagamento decorra de dolo ou culpa grave da Securitizadora no cumprimento de suas respectivas atribuições, a Securitizadora será responsável pelo pagamento dos encargos moratórios acima previstos acrescidos de 10% (dez por cento), conforme disposto na Cláusula 6.13.2 e 6.15.6.

6.19. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

6.19.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de quaisquer acréscimos ao valor devido, no período compreendido entre a data do vencimento e a do efetivo recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo pagamento.

6.20. Local de Pagamento

6.20.1. Os pagamentos referentes aos CRI ou quaisquer outros valores a que façam jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP e/ou, se aplicável, pela BM&FBovespa.

6.21. Destinação dos Recursos

6.21.1. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI pelos investidores serão utilizados exclusivamente para o pagamento, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

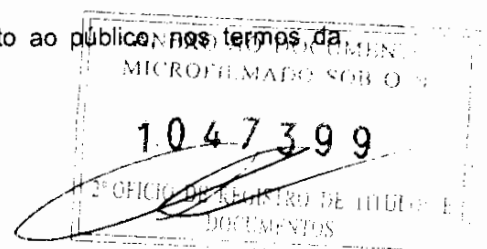
6.22. Publicidade

6.22.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, nos jornais de grande circulação onde a Securitizadora normalmente publica seus avisos, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) Dias Úteis antes da sua ocorrência. Atualmente, a Securitizadora publica seus avisos legais no jornal Valor Econômico e no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro. Sem prejuízo destas obrigações, a Securitizadora poderá, ainda, realizar as publicações nos referidos jornais de forma resumida, com indicação dos endereços na Internet onde a informação completa deverá estar disponível a todos os investidores, em teor no mínimo idêntico àquele remetido à CVM e aos mercados nos quais os CRI são negociados, nos termos do Parágrafo 4º do Art. 3º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, e suas posteriores alterações.

6.22.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, conforme aplicáveis, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

6.23. Distribuição e Liquidação dos CRI

6.23.1. Os CRI serão distribuídos e liquidados junto ao público, nos termos da Instrução CVM nº 476 e do Contrato de Distribuição.



6.24. Pagamento Antecipado Extraordinário

6.24.1. Conforme regra estabelecida na CCB, a PDG Realty poderá amortizar integral e antecipadamente a CCB, observadas as condições abaixo.

6.24.2. Caso o Pagamento Antecipado Extraordinário seja realizado, a PDG estará obrigada a pagar uma Tarifa de Pagamento Antecipado equivalente aos seguintes percentuais aplicados sobre o saldo devedor decorrente deste título na data de liquidação ou amortização antecipada:

(f) 2,05% (dois inteiros e cinco centésimos por cento), se a liquidação o amortização ocorrer no curso do primeiro ano da presente operação, contado da data da emissão da CCB;

(g) 1,6% (um inteiro e seis décimos por cento), se a liquidação o amortização ocorrer no curso do segundo ano da presente operação, contado da data da emissão da CCB;

(h) 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento), se a liquidação o amortização ocorrer no curso do terceiro ano da presente operação, contado da data da emissão da CCB;

(i) 0,7% (sete décimos por cento), se a liquidação o amortização ocorrer no curso do quarto ano da presente operação, contado da data da emissão da CCB, e

(j) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), se a liquidação o amortização ocorrer no curso do quinto ano da presente operação, contado da data da emissão da CCB.

6.24.3. Os recursos decorrentes do Pagamento Antecipado Extraordinário da CCB deverão ser integralmente utilizados pela Securitizadora para a amortização extraordinária dos CRI, alçando, proporcional e indistintamente, todos os CRI.

6.24.4. Os recursos decorrentes do Pagamento Antecipado Extraordinário da CCB serão pagos pela PDG Realty à Securitizadora, que por sua vez, repassará estes valores aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis do seu recebimento.

6.25. Classificação de Risco

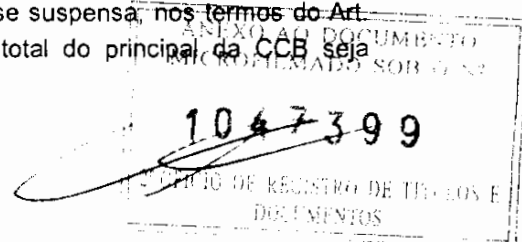
6.25.1. A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, que atribuiu a seguinte classificação à Emissão: Aa.3br.

6.25.2. A classificação de risco será objeto de atualização anual pela Agência de Classificação de Risco, sendo disponibilizados ao Agente Fiduciário os respectivos relatórios, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora.

6.25.3. As avaliações realizadas pela Agência de Classificação de Risco não poderão ser interrompidas durante o período em que os CRI estiverem em circulação. el

6.26. Condição Suspensiva

6.26.1. A eficácia da emissão dos CRI encontra-se suspensa, nos termos do Art. 125 do Código Civil Brasileiro, até que o valor total do principal da CCB seja desembolsado pelo Banco do Brasil.



7. REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Vínculo à Emissão dos CRI

7.1.1. A CCI, assim como todos os direitos, garantias, valores, multas, penalidades, cominações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários, incluindo seus acessórios e todas as importâncias depositadas nas Contas Vinculadas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária), a Conta Centralizadora e todos os recursos ali depositados, são expressamente vinculados à Emissão dos CRI ("**Bens Vinculados**").

7.1.2. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Bens Vinculados: Nos termos dos Arts. 9º e 10º da Lei nº 9.514 (normas complementares e alterações posteriores), e conforme declaração constante do anexo VII ao presente ("**Anexo VII**"), a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os Bens Vinculados, o qual está submetido às seguintes condições:

- (a) os créditos relativos aos Bens Vinculados destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem patrimônio separado ("**Patrimônio Separado**"), destinando-se especificamente à liquidação dos CRI;
- (b) a CCI é afetada neste ato como lastro da Emissão dos CRI, Emissão esta descrita na Cláusula 6 acima;
- (c) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será o Agente Fiduciário, e os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares dos CRI;
- (d) Os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula 11 abaixo; e
- (e) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista na Cláusula 8.4 deste Termo de Securitização.

7.1.2.1. Os Bens Vinculados:

- (a) não se confundem com o patrimônio da Securitizadora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete a liquidação da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores do Banco do Brasil e/ou da Securitizadora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores do Banco do Brasil e/ou da Securitizadora; e
- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

7.1.3. Valores Recebidos: Todos os valores recebidos pela Securitizadora em função da vinculação aqui estabelecida ou em razão do Patrimônio Separado deverão ser aplicados exclusivamente para o pagamento dos CRI, sendo certo que

[Handwritten signatures and stamps]

[Stamp: DOCUMENTO MICROFILMADO SOB O Nº 1047399]

[Stamp: REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS]

após a quitação de cada pagamento de juros e/ou amortização de todos os CRI, eventual saldo remanescente, deverá ser transferido à Securitizadora.

8. PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Administração do Patrimônio Separado

8.1.1. O Patrimônio Separado será constituído nos termos do Art. 12 da Lei nº 9.514 e administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar suas demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.

8.1.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM nº 414, a Securitizadora declara que:

- (a) o controle e distribuição dos recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Securitizadora;
- (b) a arrecadação e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora ou por terceiros por ela contratados, e distribuídos aos Titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos;
- (c) os pagamentos relativos à CCI serão depositados em conta corrente de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI;
- (d) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (e) verificou a legalidade dos procedimentos necessários para emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

8.1.3. Na hipótese de declaração do vencimento antecipado dos CRI e caso os Titulares dos CRI em circulação assim deliberarem, e sendo a Securitizadora destituída por alguma das razões mencionadas no presente Termo de Securitização, o Agente Fiduciário poderá assumir imediatamente a custódia e administração do Patrimônio Separado.

8.1.4. Sem prejuízo do disposto acima, caberá ao Agente Fiduciário exercer, imediatamente, sem a possibilidade de declaração do vencimento antecipado dos CRI, a custódia e administração do Patrimônio Separado, ainda que isso não acarrete o vencimento antecipado dos CRI, nas seguintes hipóteses:

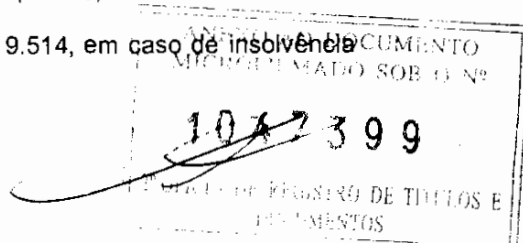
- (a) descumprimento, pela Securitizadora, das obrigações aqui estabelecidas, que afete o recebimento tempestivo dos pagamentos a que os Titulares dos CRI façam jus ou o Patrimônio Separado, desde que tal descumprimento (i) não derive, exclusivamente, do descumprimento das obrigações da PDG Realty, e (ii) não seja sanado nos prazos de cura aqui definidos;
- (b) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- (c) nos termos do Art. 13, III, da Lei nº 9.514, em caso de insolvência da Securitizadora; ou

[Handwritten signature]

RAC

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



(d) dissolução, liquidação, requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência, decretação de falência ou, ainda, qualquer procedimento similar que venha a ser criado por lei, requerido ou decretado contra a Securitizadora.

8.1.5. A impontualidade da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, tendo em vista que os recursos a serem geridos pela Securitizadora, provenientes dos Créditos Imobiliários necessários à liquidação dos CRI, serão depositados diretamente pela PDG Realty junto ao Banco do Brasil S.A., nº 001, na conta corrente nº 3132-1, na agência nº 5616-2, vinculada aos CRI ("**Conta Centralizadora**"), sem prejuízo dos mecanismos de liquidação da Cessão Fiduciária. Os recursos depositados na Conta Centralizadora não poderão ser aplicados pela Emissora ou pelo banco administrador da conta.

8.1.6. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente pela PDG Realty na Conta Centralizadora.

8.1.7. A Conta Centralizadora não poderá ser movimentada por cheques e não admitirá quaisquer movimentações, exceto as permitidas neste Termo, saques ou fechamento sem autorização pelo Agente Fiduciário e/ou pelo banco liquidante, nos termos do Contrato de Abertura, Administração e Gerenciamento de Conta Centralizadora e Outras Avenças, celebrado nesta data entre a Emissora e o Banco do Brasil S.A.

8.1.8. O Agente Fiduciário desde já autoriza a Emissora a utilizar recursos da Conta Centralizadora para efetuar as amortizações dos CRI, através de Transferências Eletrônicas Disponíveis (TED) ao banco liquidante.

8.1.9. Após a integral quitação dos CRI e o pagamento de todas as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, o Patrimônio Separado será extinto, sendo os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora restituídos à PDG Realty, incluindo eventuais rendimentos obtidos.

8.2. Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado

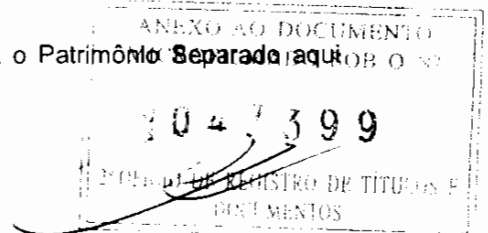
8.2.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

8.2.2. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário convocará, tão logo tenha conhecimento, a assembleia geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

8.3. Responsabilidade e Insolvência da Securitizadora

8.3.1. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá, inclusive nos termos do Art. 7º, §2º, da Lei nº 9.514, pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, por eventuais dívidas ou pendências de sua titularidade, que não os CRI, que afetem o Patrimônio Separado, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

8.3.2. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.



8.4. Liquidação do Patrimônio Separado

8.4.1. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

(a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de vencimento antecipado ou Pagamento Antecipado Extraordinário dos CRI; ou

(b) após a data de vencimento dos CRI (quer seja o vencimento regular pactuado neste Termo de Securitização, quer seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, inclusive por decisão de Pagamento Antecipado Extraordinário) na hipótese de não pagamento pela Securitizadora dos Créditos Imobiliários devidos pela PDG Realty, e, se for o caso, após deliberação da assembleia geral de Titulares dos CRI convocada nos termos da lei e deste Termo de Securitização, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dáção em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos Titulares dos CRI, (i) administrar a CCI e os demais bens e direitos que integravam o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos da CCI e dos demais Documentos da Operação, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos da CCI eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

8.4.2. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.

8.4.3. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis e junto a instituição financeira custodiante da CCI, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário, se for o caso. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 8.4.1(a) acima, na reintegração ao patrimônio comum da PDG Realty dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 8.4.1(b) acima, os Titulares dos CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dáção em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente à PDG Realty eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridos pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

ANEXO AO DOCUMENTO
MICROFILMADO SOB O Nº

1047399

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA E OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

9.1. Obrigações da Securitizadora

9.1.1. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretroatável, obriga-se, adicionalmente, a:

(a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;

(b) fornecer ao Agente Fiduciário, com cópia para a PDG Realty, os seguintes documentos e informações e que não possam ser obtidos diretamente pelo Agente Fiduciário:

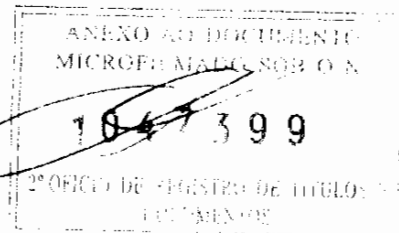
(i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, e que não possam ser obtidos exclusiva e diretamente pelo Agente Fiduciário, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referentes à Emissão;

(ii) cópia de todos os documentos e informações que a Securitizadora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário, e que não possam ser obtidos exclusiva e diretamente pelo Agente Fiduciário;

(iii) em até 5 (cinco) dias úteis da data de publicação, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI e que afetem os seus interesses; e

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa referente aos Créditos Imobiliários objeto da Emissão ou aos Documentos da Operação, recebida pela Securitizadora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares dos CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.

(c) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM ("Empresa de Auditoria"), em especial com a observância do disposto no Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480;



(d) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização, do qual a Emissora tenha conhecimento;

(e) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;

(f) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(g) comunicar à CVM e, se for o caso, às entidades nas quais os CRI são admitidos à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que os CRI sejam admitidos à negociação;

(h) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio de contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;

(i) manter:

(i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(ii) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e

(iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto; sendo certo que será defeso à Securitizadora deixar de cumprir com esta obrigação apenas em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias, a Securitizadora deverá provisionar contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que restam devidos caso tal decisão judicial não existisse, notadamente por meio de aquisição de títulos de renda fixa, de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central e/ou instituições financeiras de primeira linha;

(j) contratar e manter contratada instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI;

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

Stamp: ANEXO AO DOCUMENTO MICROFILMADO SOB O Nº 4047399

Stamp: DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

(k) na mesma data em que forem publicados, enviar à BM&FBovespa, se aplicável, por meio de Sistema de Informações Periódicas e Eventuais- IPE, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;

(l) convocar, sempre que necessário, a Empresa de Auditoria, a Agência de Classificadora de Risco, ou com quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos titulares dos CRI;

(m) convocar assembleia geral de Titulares dos CRI quando do interesse dos Titulares dos CRI e nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;

(n) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, no prazo de 1 (um) Dia Útil da ciência do fato, por meio de notificação, a eventual incidência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI;

(o) cumprir com todas as disposições de seu Estatuto Social, tais como, mas não somente, o disposto no Art. 2º (objeto social); bem como não alterar o referido artigo sem prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, conforme deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI;

(p) cumprir integral e pontualmente com suas obrigações de natureza fiscal e/ou trabalhistas, principal e acessórias; sendo certo que apenas será defeso à Securitizadora deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize; e que, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias, a Securitizadora deverá provisionar contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que restam devidos caso tal decisão judicial não existisse, notadamente por meio de aquisição de títulos de renda fixa, de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central e/ou instituições financeiras de primeira linha;

(q) prestar ao Agente Fiduciário todas as informações necessárias para o cumprimento por este da Instrução CVM nº 28, e que não possam ser obtidas exclusiva e diretamente pelo próprio Agente Fiduciário;

(r) realizar os cálculos do valor unitário dos CRI, nos termos do item (s) da Cláusula 11.1.1 abaixo, previamente a realização de cada pagamento; e

(s) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, no prazo de 1 (um) Dia Útil da ciência do fato, por meio de notificação, sempre que necessário à manutenção dos interesses dos Titulares dos CRI, qualquer ato ou fato relevante, atas de Assembleias Gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria, ocorrido ou relacionado aos seus negócios, ou aos negócios da PDG Realty, que de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI.

ANEXO AO DOCUMENTO
MICROFILMADO SOB O Nº

1047399

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS

9.1.2. Além das obrigações elencadas na Cláusula 9.1.1 acima, a Securitizadora obriga-se a gerir a CCI vinculada ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destas, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de juros e demais encargos e acessórios.

9.1.3. A Securitizadora se responsabiliza, civil e criminalmente, pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo.

9.1.4. A Securitizadora declara que cumprirá com todas as disposições e os preceitos da CETIP e, se aplicável, da BM&FBovespa.

9.2. Obrigações da Instituição Custodiante

9.2.1. Os Créditos Imobiliários estão representados pela CCI, a qual será custodiada pela Instituição Custodiante. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão da CCI, a Instituição Custodiante, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Securitizadora acesso às informações sobre o registro da CCI;
- (b) efetuar o registro da CCI na CETIP, de acordo com os procedimentos definidos por esta;
- (c) prestar o serviço de registro e custódia da CCI, que inclui o acompanhamento da titularidade, transferência e, conforme aplicável, quitação da CCI;
- (d) acompanhar a regularidade do registro da CCI junto à CETIP; e
- (e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções como Instituição Custodiante e, na forma do Art. 23 da Lei nº 10.931, registrar o Termo, emitindo declaração deste registro, na forma do anexo VIII ("Anexo VIII") deste Termo.

9.2.2. A Instituição Custodiante declara que cumprirá com todas as disposições e os preceitos da CETIP.

10. ALOCAÇÃO DE RECURSOS

10.1. Pagamentos aos Titulares dos CRI. A partir da Data de Emissão até o vencimento de todos os CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes da CCI e dos demais Documentos da Operação exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo certo que após a quitação de cada pagamento de juros e/ou amortização de todos os CRI, eventual saldo remanescente, deverá ser transferido à Securitizadora.

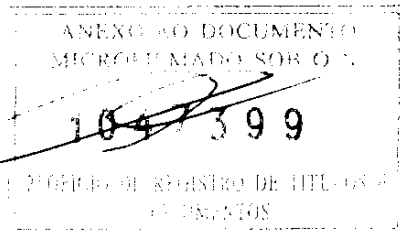


11. AGENTE FIDUCIÁRIO

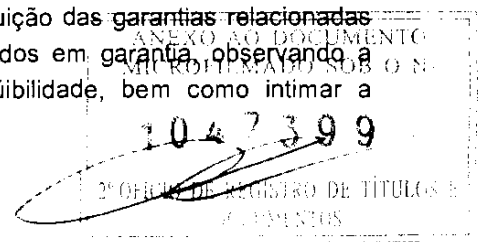
11.1. Obrigações do Agente Fiduciário

11.1.1. Por meio do presente Termo de Securitização, a Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI, incumbindo-lhe:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- (b) promover, na forma prevista neste Termo e nas deliberações da assembléia geral dos Titulares dos CRI, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (c) receber e dar quitação de quaisquer débitos da Securitizadora em favor dos Titulares dos CRI;
- (d) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (e) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (f) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (g) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (h) promover, caso a Securitizadora não o faça, os devidos registros da CCB, da CCI e deste Termo;
- (i) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI a respeito de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (j) solicitar, quando considerar necessário, comunicando à Securitizadora com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, auditoria extraordinária na Securitizadora, a qual deverá ser devidamente justificada, de forma razoável, pelo Agente Fiduciário;
- (k) convocar, quando necessário, assembleia geral, na forma da Cláusula 12 abaixo;
- (l) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI;
- (m) manter o Titulares dos CRI informado sobre toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;



- (n) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (o) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- (p) convocar assembleia geral no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo pela Securitizadora e/ou pela PDG Realty e na hipótese de insuficiência dos bens do respectivo Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do respectivo Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (q) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à liquidação dos CRI afetado ao respectivo Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (r) exercer, na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI, a custódia e administração da CCI integrante do Patrimônio Separado;
- (s) fornecer, no prazo de 3 (três) dias úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa, nos competentes registros, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário;
- (t) acompanhar e fiscalizar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (u) comparecer à assembleia geral a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (v) verificar os cálculos de valor unitário de cada CRI feitos pela Securitizadora e disponibilizá-los aos Titulares dos CRI;
- (w) calcular e disponibilizar sempre que solicitado pela Emissora e/ou pela PDG Realty o valor unitário da CCB, após a cessão;
- (x) verificar com base nas informações disponibilizadas na CETIP e/ou, se aplicável, na BM&FBovespa, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI conforme estipulado no presente Termo;
- (y) confirmar os eventos na CETIP e/ou, se aplicável, na BM&FBovespa, sempre que informado ou requisitado pela Securitizadora, caso assim seja exigido pelos procedimentos adotados na CETIP;
- (z) nos termos do inciso VII, do Art. 12 da Instrução CVM nº 28, acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI a respeito de quaisquer omissões ou inverdades constantes em tais informações;
- (aa) verificar a regularidade da constituição das garantias relacionadas ao CRI, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, bem como intimar a



Securitizadora a providenciar o reforço da garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos do Art. 12 da Instrução CVM nº 28;

(bb) verificar o cumprimento pela Securitizadora das exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas e da observância dos Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, conforme disposto na legislação aplicável e neste Termo de Securitização;

(cc) informar à Agência de Classificação de Risco ou quem a suceder no exercício de suas funções, tão logo tome conhecimento, a ocorrência dos seguintes eventos:

(i) substituição da Empresa de Auditoria ou dos prestadores de serviços contratados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário que possa alterar o nível de segurança e credibilidade atribuído (1) aos controles de mecanismos de acompanhamento da consecução do objeto social da Securitizadora; ou (2) à Emissão;

(ii) omissão de fatos e informações relevantes, bem como de dados relativos à Securitizadora, enquanto a Emissão estiver sob avaliação da Agência Classificadora de Risco;

(iii) qualquer Evento de Vencimento Antecipado dos CRI;

(iv) qualquer descumprimento pela Securitizadora do presente Termo de Securitização, não sanado dentro dos prazos previstos no presente Termo de Securitização;

(v) quaisquer outros eventos que, a juízo do Agente Fiduciário, possam alterar o nível de segurança e credibilidade atribuídos aos controles de mecanismos de acompanhamento da consecução do objeto social da Securitizadora, não sanados dentro dos prazos solicitados pelo Agente Fiduciário; e

(vi) celebração de aditamentos de quaisquer dos Documentos da Operação analisados quando da classificação de risco dos CRI.

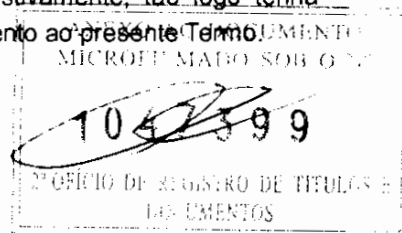
(dd) cumprir com todas as obrigações que lhe são atribuídas pela Instrução CVM nº 28;

(ee) disponibilizar à Agência de Classificação de Risco todos os relatórios e informações recebidas que possam afetar a análise ou rating atribuído pela Agência Classificadora de Risco;

(ff) fazer cumprir a obrigação da Emissora de manter atualizado, pelo menos anualmente e até o vencimento, o relatório de classificação de risco dos CRI, quando de quaisquer atualizações durante o período de vigência dos CRI;

(gg) encaminhar à Anbima, no prazo de 15 (quinze) dias da sua veiculação, o relatório de classificação de risco objeto de atualização; e

(hh) informar os Titulares dos CRI, tempestivamente, tão logo tenha ciência da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo



11.2. Responsabilidade do Agente Fiduciário

11.2.1. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

11.2.2. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.2.3. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação.

11.2.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

11.2.5. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a PDG Realty, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à PDG Realty. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações.

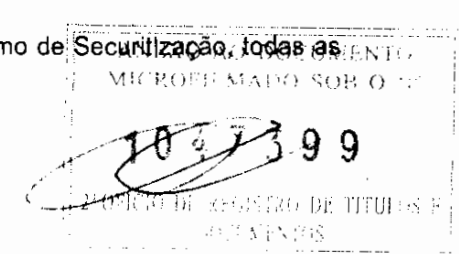
11.3. Declarações do Agente Fiduciário

11.3.1. O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo de Securitização, declara:

(a) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o Art. 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;

(c) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;



(d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no Art. 10 da Instrução CVM nº 28 e legislação complementar;

(e) os Créditos Imobiliários e a Cessão Fiduciária consubstanciam patrimônio separado do patrimônio da Securitizadora, vinculados única e exclusivamente à emissão dos CRI;

(f) ter verificado a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Bens Vinculados, bem como sua suficiência e exequibilidade; e

(g) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no presente Termo; e

(h) que verificou, a regularidade da constituição das garantias relacionadas no Termo, bem como o valor dos bens dados em garantia, e observou a manutenção, suficiência e exequibilidade destes.

11.3.2. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou, ainda, em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

11.4. Período de Exercício das Funções do Agente Fiduciário

11.4.1. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor ou liquidação integral dos CRI objeto da presente Emissão.

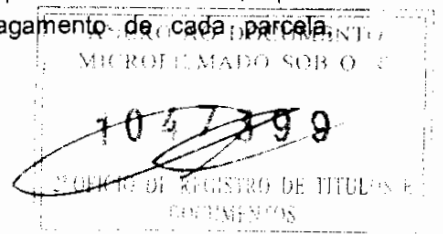
11.5. Remuneração do Agente Fiduciário

11.5.1. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da PDG Realty, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo:

(a) R\$ 7.000,00 (sete mil reais) acrescido dos tributos devidos, a título de implantação, quando da assinatura do presente Termo; e R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) trimestrais acrescido dos tributos devidos, com primeiro vencimento na data de assinatura do presente Termo, e os demais pagamentos a cada 3 (três) meses a contar da data de assinatura do presente Termo, até o resgate total dos CRI;

(b) as remunerações previstas neste item e no item (a) acima serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso;

(c) as parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente pelo IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado), com base em outubro de 2011, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela calculadas *pro rata die* se necessário;

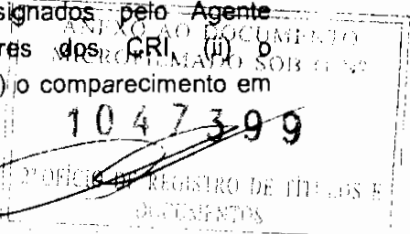


(d) as remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e estadias, entre outras, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, sempre que possível, previamente aprovadas pela Securitizadora;

(e) as remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário, com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado constitutivo do lastro da emissão do CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado;

(f) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

(g) caso a Emissora não esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas neste Termo ou em caso de alteração das condições dos CRI, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional correspondente a R\$ 385,00 (trezentos e oitenta e cinco reais) por hora-homem de trabalho adicional em sua sede ou fora dela, e caso este trabalho adicional seja desenvolvido em fração de horas, este valor de 1 (uma) hora será *pro-rateado* à razão de 20 (vinte) minutos, mesmo que incompletos, dedicado pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário para (i) a assessoria aos Titulares dos CRI, (ii) o comparecimento em reuniões com a Emissora, (iii) o comparecimento em



A handwritten signature 'A' is located at the bottom left of the page.

A handwritten signature 'BR' is located at the bottom center of the page.

A handwritten signature 'C' is located at the bottom center of the page.

A handwritten signature 'R' is located at the bottom center of the page.

reuniões com os Titulares dos CRI em assembleia geral, (iv) a implementação das conseqüentes decisões dos Titulares dos CRI e da Emissora, e para (v) a execução das garantias ou dos CRI, remuneração adicional a qual deverá ser paga pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o mínimo de R\$ 4.850,00 (quatro mil, oitocentos e cinquenta reais) por mês durante o período que permanecer esta situação ou por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário esteja presente, devido pela PDG Realty;

(h) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o financiamento da Seguridade Social), IR (Imposto de Renda) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes correspondentes ao regime de tributação de lucro real pelas instituições financeiras nas respectivas datas de cada pagamento, de tal forma que tais valores indicados nesta proposta correspondem a valores líquidos de todos os tributos incidentes sobre a prestação de serviços de agente fiduciário pelas instituições financeiras; e

(i) caso a totalidade dos CRI seja resgatada antecipadamente será devido, na data do resgate antecipado, o próximo valor estabelecido no item (a) acima.

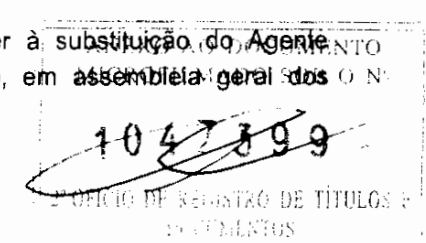
11.6. Substituição do Agente Fiduciário

11.6.1. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, decretação de falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, voluntário ou involuntário, dissolução, liquidação, extinção ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembleia geral dos Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.6.2. A assembleia geral dos Titulares dos CRI referida na Cláusula 11.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Titulares de CRI que representem no mínimo 5% (cinco por cento) dos CRI em circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo de Securitização.

11.6.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos Titulares dos CRI, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia geral dos Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Na hipótese aqui prevista, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de sua função até a contratação do novo agente fiduciário.

11.6.4. Aos Titulares dos CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em assembleia geral dos



Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim. A deliberação acerca da matéria referida nesta cláusula deverá obedecer ao quorum de aprovação previsto na Cláusula 12.3.2 deste Termo de Securitização.

11.6.5. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita a comunicação prévia à CVM e à manifestação desta última acerca do atendimento aos requisitos previstos no Art. 8º da Instrução CVM nº 28 e eventuais outras normas aplicáveis.

11.6.6. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, que será averbado no registro competente, se for o caso.

11.6.7. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que (i) uma instituição substituta seja indicada pela Securitizadora e aprovada pelos Titulares dos CRI, e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

11.6.8. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 1 (um) Dia Útil da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

11.6.9. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos desta cláusula, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis antes de sua efetiva substituição, cópia simples dos documentos todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre os CRI e sobre a Securitizadora que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Agente Fiduciário ou por qualquer de seus agentes envolvidos, direta ou indiretamente, com a presente Emissão ou que quaisquer das pessoas acima referidas tenham tido acesso por força da execução de suas funções, independentemente do meio em que tais registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações, acima referidos, estejam armazenados ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações do Agente Fiduciário substituído, nos termos dos Documentos da Operação.

12. ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

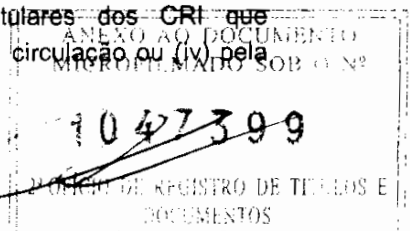
12.1. Assembleia geral dos Titulares dos CRI

12.1.1. Os Titulares dos CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.1.2. Fica desde já estabelecido que alterações à lista dos Empreendimentos Habitacionais constante do Anexo I não serão submetidas à assembleia geral, uma vez observados os termos da Cláusula 1.4.2 acima.

12.2. Convocação e Instalação das Assembleias Geral

12.2.1. A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Securitizadora, (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação ou (iv) pela CVM.



12.2.2. Observado o disposto na Cláusula 12.2.1 acima, deverá ser convocada assembleia geral, toda vez que a Securitizadora, na qualidade de credora da CCB, tiver de exercer seus direitos estabelecidos na CCB, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seu direito em face da PDG Realty.

12.2.2.1. A assembleia geral mencionada na Cláusula 12.2.2 acima deverá ser realizada em data suficientemente anterior àquela em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se à PDG Realty, no âmbito e nos termos da CCB.

12.2.2.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Securitizadora deverá exercer seus direitos, manifestando-se conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à assembleia geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Securitizadora sobre a orientação de voto definida, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício dos direitos em questão.

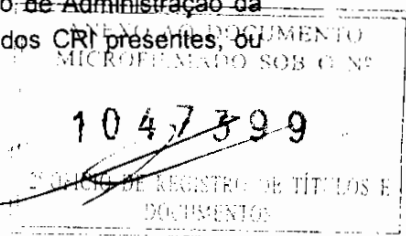
12.2.2.3. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instruída pelo Agente Fiduciário. Neste sentido, a Securitizadora não possuiu qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestados em face da PDG Realty, independentemente destes causarem prejuízos aos Titulares dos CRI ou à PDG Realty.

12.2.3. Aplicar-se-á à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedade por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.2.4. A assembleia geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.2.5. Consideram-se como CRI em circulação todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade de (i) controladas da Securitizadora ou da PDG Realty; (ii) coligadas da Securitizadora ou da PDG Realty; (iii) controladoras da Securitizadora ou da PDG Realty (ou grupo de controle da Securitizadora, da PDG Realty ou controladas) em qualquer grau, incluindo-se o beneficiário final, se existente; (iv) administradores da Securitizadora ou da PDG Realty ou das respectivas controladas ou controladoras; (v) funcionários da Securitizadora ou da PDG Realty ou das respectivas controladas ou controladoras; e (vi) parentes de até segundo grau das pessoas mencionadas nos subitens "iv" e "v" acima. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

12.2.6. A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente, (a) ao Presidente do Conselho de Administração da Securitizadora; (b) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou (b) à pessoa designada pela CVM.



12.2.7. A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora e/ou da Agência de Classificação de Risco ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.2.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.2.9. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em circulação.

12.3. Quorum de Deliberação

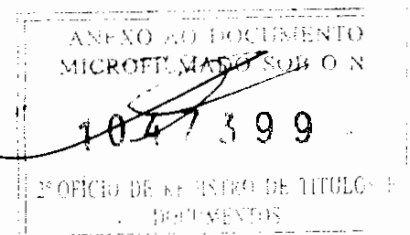
12.3.1. Observado o disposto na Cláusula 12.2.5 acima, a cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do Art. 126 da Lei das Sociedades por Ações.

12.3.2. Toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares dos CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação detidos pelos presentes, salvo se outro quorum for exigido por este Termo de Securitização.

12.3.3. As propostas de alterações feitas pela Securitizadora em relação (i) às datas de pagamento de principal e Juros Remuneratórios dos CRI; (ii) à remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI; (vi) à quaisquer alterações na CCB que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) quaisquer alterações na Cessão Fiduciária que possam alterar sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (vi) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da em circulação.

12.3.4. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os *quora* estabelecidos neste Termo de Securitização serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e obrigarão a todos os Titulares dos CRI em circulação, independentemente de terem comparecido à assembleia geral ou do voto proferido na respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI.

12.3.5. A assembleia geral será convocada mediante edital publicado às expensas da PDG Realty 3 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias da data em que se pretende realizá-la, nos jornais de grande circulação em que a Securitizadora normalmente publica seus avisos e se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presença. A assembleia geral poderá ser reabilitada em primeira e segunda convocação, no mesmo dia, desde que haja um espaçamento de, no mínimo, 2 (duas) horas entre ambas as assembleias.



13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Declaração da Securitizadora

13.1.1. A Securitizadora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade comercial devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta, devidamente atualizado, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo tem poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, sob pena de vencimento antecipado dos CRI, conforme Cláusula 6.15 acima;
- (v) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (vi) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, a Cessão Fiduciária ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo e a Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, constituem obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) não tem conhecimento da existência de ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e real sobre os Créditos Imobiliários, imóveis ou as respectivas Unidades Imobiliárias;
- (x) os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Cessão Fiduciária e as Contas Vinculadas consubstanciam o respectivo Patrimônio Separado do patrimônio da Securitizadora, vinculados única e exclusivamente à emissão dos CRI; e
- (xi) os Documentos da Operação consubstanciam-se em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos.

13.1.2. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da

DOCUMENTO
MICROFILMADO SOB O Nº

1047399

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS
DOCUMENTO

veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

13.2. Autonomia das Disposições

13.2.1. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam os mesmos efeitos das disposições originais.

13.3. Modificações

13.3.1. Qualquer modificação ao presente Termo somente será válida se realizada por escrito e com a concordância das Partes e da PDG Realty.

13.4. Notificações

13.4.1. Os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados para qualquer das Partes sob o presente Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(a) para a Securitizadora:

PDG COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro
Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (11) 3296-0404

E-mail: gestaoendividamento@pdg.com.br
At.: Gestão Endividamento

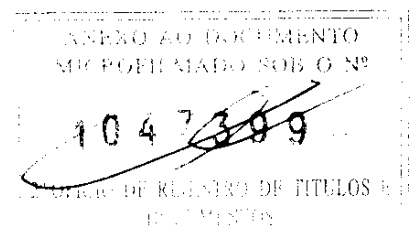
(b) para o Agente Fiduciário:

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, grupo
3.105, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 2490-4305
Fax: (21) 2490-3062
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br
At.: Juarez Dias Costa

(c) para a PDG Realty:

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (11) 3296-0292

E-mail: natalia.pires@pdg.com.br
At.: Departamento Jurídico



13.4.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços acima.

13.5. Renúncias aos Direitos decorrentes do Termo de Securitização

13.5.1. Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.6. Registro do Termo de Securitização

13.6.1. Em consonância com o disposto no Art. 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, a Securitizadora levará o presente Termo de Securitização a registro na Instituição Custodiante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização no Registro Geral de Imóveis.

14. FATORES DE RISCO

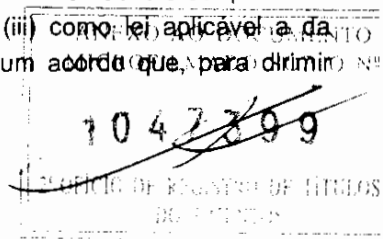
14.1. O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora quanto ao Cedente, à PDG Realty e aos próprios CRI. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, incluindo os fatores de risco listados no anexo IX ("Anexo IX") a este Termo, bem como consultar seus consultores de investimentos e outros profissionais que julgarem necessários antes de tomarem uma decisão de investimento.

14.2. Os fatores de risco indicados no Anexo IX não representam a totalidade dos riscos inerentes à presente Emissão, devendo os investidores analisar todos os aspectos da Emissão antes de tomar a decisão de investir nos CRI.

15. ARBITRAGEM E FORO

15.1. As Partes emvidarão seus melhores esforços para alcançar um acordo sobre uma disputa, controvérsia ou demanda oriunda, ou relacionada ao presente Termo, de Securitização, incluindo, sem limitação, qualquer questão relacionada com a existência, validade, rescisão ou violação do presente Termo de Securitização ("**Controvérsia**").

15.2. As Partes desde já convencionam que toda e qualquer Controvérsia será obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvida por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("**Câmara**") por três árbitros. O primeiro árbitro será indicado pela PDG Realty, pelos detentores dos CRI, e o terceiro pelos outros dois árbitros. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As Partes resolvem de comum acordo que, para dirimir



litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste Termo de Securitização e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste Termo de Securitização.

15.3. A parte interessada em iniciar o procedimento de arbitragem notificará a Câmara sobre sua intenção de começar um procedimento de arbitragem e, ao mesmo tempo, notificará também a outra parte, sujeito às normas da Câmara.

15.4. A recusa, por qualquer das Partes, em celebrar o compromisso de arbitragem e/ou em estar vinculado pela decisão proferida na sentença de arbitragem será considerada uma violação às obrigações assumidas segundo o presente Termo de Securitização, e poderá dar origem a indenização, mediante as consequências aplicáveis.

15.5. A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307/96 (Lei de Arbitragem Brasileira). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as Partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

15.6. Não obstante as disposições estabelecidas acima, as Partes não estão impedidas de buscar medidas cautelares em foro do Poder Judiciário (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelo Art. 461 do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e à tutela de seus direitos. As Partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

15.7. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para a execução deste Termo de Securitização ou ajuizamento de processos cautelares relativos a este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

*Redação do Termo conforme consolidação atualizada no Segundo Aditamento,
de 23 de dezembro de 2013.*



ANEXO - O DOCUMENTO MICROFILMADO SOB O Nº
1047399
SECRETARIA DE TÍTULOS E CARTÓRIAS

ANEXO I
SOCIEDADES DESTINATÁRIAS E DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

NOME	SOCIEDADES	CNPJ	ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO	MATRICULA	CARTÓRIO	RESIDENCIAL
MAGNUM RESIDENCIAL	Goldfarb 21 Empreendimento Imobiliário Ltda.	11.405.512/0001-54	Avenida Monteiro Lobato, nº 3.000, Guarulhos-SP	27.258	1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	RESIDENCIAL
PARQUE GUARULHOS	Goldfarb 49 Empreendimento Imobiliários Ltda.	11.679.916/0001-36	Rua Dona Tecla e Avenida Bartholomeu de Carlos, Guarulhos-SP	105.367	2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Guarulhos/SP	RESIDENCIAL
OASIS	CHL XLVI Incorporações Ltda.	10.250.179/0001---	Avenida Professor Florestan Fernandes, nº 1.036	26.828-A	16º Cartório de Registro de Imóveis de Niterói-RJ	RESIDENCIAL
DOMANI BROOKLIN	Ragusa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.995.916/0001-30	Rua Ministro José Galotti, nº 470	203.402	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	RESIDENCIAL
ALTOS DO BOSQUE SAUDE	Agra Moab Incorporadora Ltda.	09.578.635/0001-45	Rua Delmira Ferreira, nº 119.	194.452	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	RESIDENCIAL
CONDOMINIO VILLA DO MAR	Tália Incorporadora Ltda.	12.447.760/0001-20	Rua Carlos Conceição, nº 1168, Lauro de Freitas- BA.	22.880	Ofício de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas-BA.	RESIDENCIAL

ANEXO AO DOCUMENTO
MICROFILMADO SOB O Nº

1047399

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS

ANEXO II
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 0001, SÉRIE 0015 – CCI

SÉRIE: 0001

NÚMERO: 0015

TIPO DE CCI: Integral

DATA DE EMISSÃO: 20 de dezembro de 2011

LOCAL DE EMISSÃO: RIO DE JANEIRO

1. EMISSORA/CREDDRA ("EMISSORA"):

RAZÃO SOCIAL: **PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**

CNPJ/MF: 09.538.973/0001-53

ENDEREÇO: Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro

CIDADE: Rio de Janeiro

UF: RJ

2. DEVEDORA ("DEVEDORA"):

RAZÃO SOCIAL: **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

CNPJ/MF: 02.950.811/0001-89

ENDEREÇO: Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro

CIDADE: Rio de Janeiro

UF: RJ

3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE ("INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE"):

RAZÃO SOCIAL: GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 10.749.264/0001-04

ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, grupo 3.105, Barra da Tijuca

CIDADE: Rio de Janeiro

UF: RJ

4. TÍTULO:

A Cédula de Crédito Bancário de nº 313.201.296 emitida pela Devedora em favor do Banco do Brasil S.A., a qual tem por objeto a captação de recursos para o financiamento da aquisição dos respectivos terrenos, construção, e desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais, bem como da aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais (conforme abaixo definido) ("CCB").

5. IMÓVEIS ("IMÓVEIS"):

São os descritos no Anexo I do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural referente à CCI.

6. VALOR NOMINAL DA CCI:

Correspondente ao valor integral de principal e juros remuneratórios da CCB, acrescido de quaisquer valores referentes a multas, penalidades ou outras cominações devidos pela Devedora nos termos da CCB.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI:

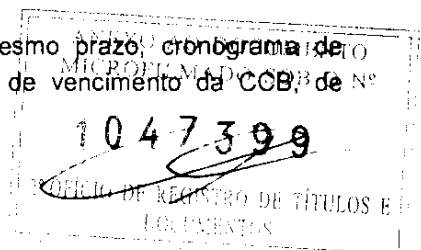
7.1. VALOR UNITÁRIO DE EMISSÃO:

R\$ 250.000.00,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

7.2. AMORTIZAÇÕES E PAGAMENTOS DE JUROS:

A CCI da terá o mesmo prazo, cronograma de amortizações e data de vencimento da CCB, de



modo que o valor de principal da CCI será amortizado em parcela única, tendo a CCI vencimento final no dia 20 de dezembro de 2016; e as parcelas de pagamento dos juros remuneratórios serão pagas nas datas estabelecidas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I da CCB.

7.3. REMUNERAÇÃO:

Sobre os saldos devedores do valor emprestado e das quantias devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes à 110% (cento e dez por cento) da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancário (CDI), desde a Data de Emissão até o dia 22 de dezembro de 2013, e de 120% (cento e vinte por cento) da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancário (CDI), a partir de 23 de dezembro de 2013.

7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

Não haverá reajuste monetário da CCI.

7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS:

Os encargos moratórios serão aqueles estabelecidos na CCB.

7.6. MULTAS, PENALIDADES E OUTRAS COMINAÇÕES:

As multas, penalidades e demais cominações devidas no âmbito da CCI serão as mesmas constantes da CCB.

7.7. VENCIMENTO ANTECIPADO:

As hipóteses de vencimento antecipado da CCI são as previstas na CCB.

7.8. PAGAMENTO ANTECIPADO:

O pagamento antecipado da CCI observará as mesmas regras de pagamento antecipado aplicáveis à CCB.

7.9. EXTINÇÃO DA CCI:

A CCI será extinta de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, mediante o pagamento integral da CCB pela PDG Realty.

7.10. LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO:

Os pagamentos deverão ser feitos diretamente ao titular da CCI, em seu domicílio bancário, observados os termos e condições da CCB, do Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização.

8. GARANTIAS:

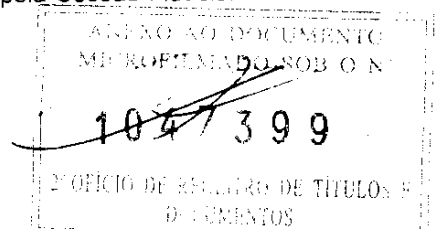
Esta CCI é emitida com a constituição de garantia real representada pela Cessão Fiduciária.

[Handwritten signature]

RR

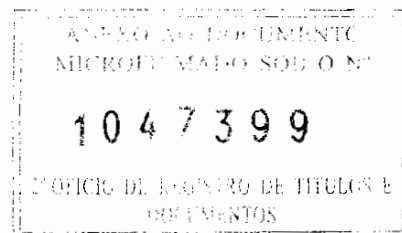
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



ANEXO III
DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

1. Cédula de Crédito Bancário nº 313.201.296, emitida pela PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em favor do Banco do Brasil S.A., em 20 de dezembro de 2011;
2. Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias relativo à CCB nº 313.201.296, firmado pelas Cedentes Fiduciárias listadas no Anexo I do referido instrumento, conforme alteradas de tempos em tempos, Banco do Brasil S.A., PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, PDG Companhia Securitizadora e GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, em 20 de dezembro de 2011;
3. Instrumento Particular de Cessão de Cédula de Crédito Bancário e Outras Avenças, celebrado entre o Banco do Brasil S.A., a PDG Companhia Securitizadora e a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, em 20 de dezembro de 2011;
4. Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural, firmado pelo PDG Companhia Securitizadora, pela GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e pela PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, em 20 de dezembro de 2011;
5. Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª Série e da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da PDG Companhia Securitizadora, celebrado entre a PDG Companhia Securitizadora, a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, em 20 de dezembro de 2011; e
8. Contrato de Estruturação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª Série da 1ª Emissão da PDG Companhia Securitizadora, celebrado entre o BB - Banco de Investimento S.A., a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e a PDG Companhia Securitizadora, em 20 de dezembro de 2011.

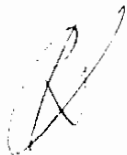
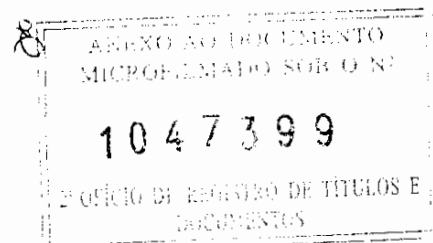


ANEXO IV

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização são:

Devedor:	PDG Realty S.A. – Empreendimentos e Participações
Créditos Imobiliários:	Cédula de Crédito Bancário nº 313.201.296
Valor Nominal:	250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)
Descrição dos Empreendimentos Habitacionais:	Conforme “Anexo I” deste Termo.
Situação das Matrículas:	Vigentes.
Matrículas:	Aquelas devidamente descritas e individualizadas no Anexo I
Nº assentamento da cessão do crédito:	A CCI não será registrada nos Registros de Imóveis acima por não terem sido constituídas quaisquer garantias tendo por objeto os imóveis acima listados (Empreendimentos Habitacionais). A CCI será registrada na CETIP e na Instituição Custodiante.
Habite-se:	[Nenhum dos Empreendimentos Habitacionais possui “Habite-se”, pois ainda estão em fase de construção].
Regime de Incorporação/ Condomínio Edifício:	[Nenhum dos Empreendimentos Habitacionais está, nesta data, sob regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4.591/64, ou de condomínio edifício].

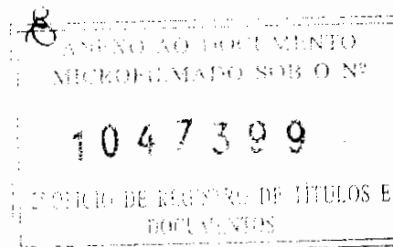
 

ANEXO V
TABELA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS

PAGAMENTOS	JUROS	AMORTIZAÇÃO
21/06/2012	SIM	NÃO
21/12/2012	SIM	NÃO
21/06/2013	SIM	NÃO
23/12/2013	SIM	NÃO
23/06/2014	SIM	NÃO
23/12/2014	SIM	NÃO
23/06/2015	SIM	NÃO
22/12/2015	SIM	NÃO
21/06/2016	SIM	NÃO
21/12/2016	SIM	100%



Rac



**ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DA CCI**

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, grupo 3.105, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de **INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 15ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CRI ("CCI")**, declara que em 20 de dezembro de 2011 procedeu, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, a custódia do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SOB A FORMA ESCRITURAL**, firmado em 20 de dezembro de 2011, sobre a CCI que lastreia a 15ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.538.973/0001-53.

Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2011

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: _____

Cargo: _____



Rm



ANEXO AO DOCUMENTO AUTENTICADO SOB O Nº
1047399
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ANEXO VII
DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA SOBRE A INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

PDG COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.538.973/0001-53, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), para fins de atender o que prevê o item 4 do anexo III da Instrução CVM 414/04, na qualidade de **Emissora** da oferta pública dos CRI da 15ª Série de sua 1ª Emissão ("**Emissão**"), declara, para todos os fins e efeitos que, nos termos dos arts. 9º e 10º da Lei nº 9.514/97 (normas complementares e alterações posteriores), instituiu, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os bens vinculados à Emissão.

Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2011.

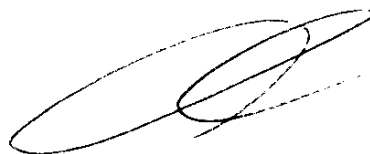
PDG COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

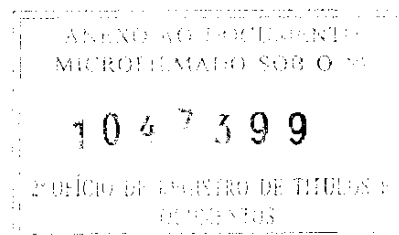


RE



RE

d.



ANEXO VIII
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

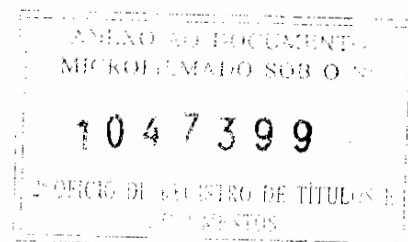
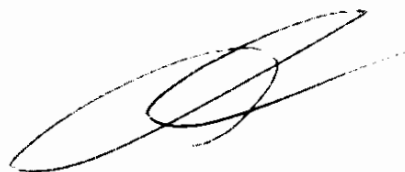
GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, grupo 3.105, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.749.264/0001-04, neste ato por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de **INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** do **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 15ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA** ("Termo de Securitização"), declara que nesta data procedeu, nos termos do parágrafo único do Art. 23 da Lei nº 10.931, de 1º de agosto de 2004, o registro do Termo de Securitização, sendo certo que a emissão objeto do Termo de Securitização apresenta lastro em 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, de número 0001, série 0015.

Rio de Janeiro, 20 dezembro de 2011

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: _____

Cargo: _____


RRL

ANEXO IX

ANEXO IX

FATORES DE RISCO

Os fatores de risco indicados abaixo não representam a totalidade dos riscos inerentes à presente Emissão, devendo os investidores analisar todos os aspectos da Emissão antes de tomar a decisão de investir nos CRI.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

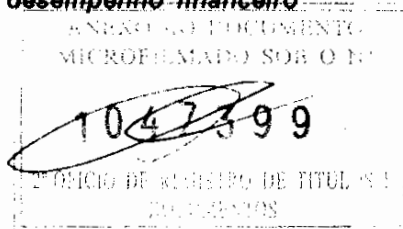
O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam afetar adversamente as atividades da Securitizadora ou da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias e regulamentos. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações e outras medidas. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não podemos prevê-las. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Securitizadora, e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam certos fatores, tais como:

- instabilidade econômica e social;
- inflação;
- controles cambiais e restrições a remessa para o exterior, como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990;
- eventos diplomáticos adversos;
- expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB;
- racionamento de energia e aumento no preço de combustíveis;
- política fiscal, monetária e alterações da legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- desapropriação de propriedades privadas;
- leis e regulamentos aplicáveis ao setor, inclusive ambientais e sanitários;
- interpretação de leis trabalhistas e previdenciárias; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Securitizadora ou da Devedora, podendo inclusive afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Securitizadora e/ou da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.



No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Mais recentemente, a taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,10% em 1999 para 11,3% em 2010. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2007, 2008, 2009 e 2010 foram de 11,25%, 13,75%, 8,75% e 10,75%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM. Em 31 de março de 2011, a taxa SELIC era de 11,75% ao ano.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora e/ou a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e/ou da Devedora.

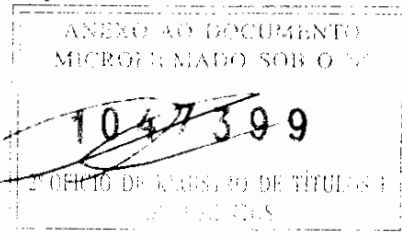
Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países emergentes, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, reduzindo a liquidez dos CRI. Além disso, em decorrência da globalização, não são apenas os problemas com países emergentes que afetam o desempenho econômico e financeiro do país. Flutuação da economia de países desenvolvidos, a exemplo dos Estados Unidos e Europa, exercem influência considerável no mercado brasileiro. Na ocorrência de uma crise internacional, os resultados financeiros da PDG Realty poderão ser afetados negativamente.

Em decorrência dos problemas econômicos recentes (como por exemplo, as crises européia e imobiliária nos Estados Unidos), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de Dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma, eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias européias e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.



A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Securitizadora e/ou da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou 18,7% em 2001 e 52,3% em 2002 frente ao Dólar. Embora o Real tenha valorizado 11,8%, 8,7% e 17,2% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente, em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 32% frente ao Dólar. Em 30 de dezembro de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$1,74 por US\$1,00, tendo fechado em R\$2,337 por US\$1,00, em 31 de dezembro de 2010. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Securitizadora e da Devedora. As desvalorizações do Real podem acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e/ou da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do País e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

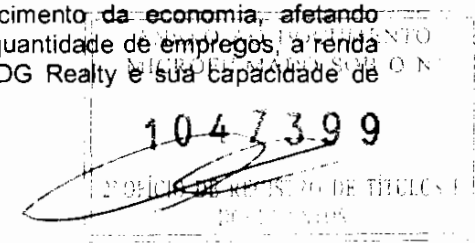
Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive a Devedora. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que poderá reduzir a capacidade de a Devedora adimplir pontualmente com suas obrigações e/ou ainda forçá-la a repactuar as condições da CCB.

Política Monetária.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta da taxa de juros básica, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da PDG Realty e sua capacidade de



pagamento dos Créditos Imobiliários. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao Brasil, podendo, inclusive, afetar as atividades da PDG Realty e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E À EMISSORA

Setor de Securitização Imobiliária

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Emissora

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência.

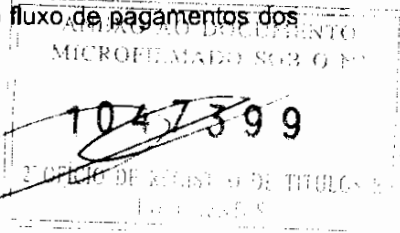
FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Inadimplência dos Créditos Imobiliários.

A capacidade do Patrimônio Separado em honrar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários. Tais créditos Imobiliários correspondem ao direito de recebimento dos valores devidos pela Devedora em razão da emissão da CCB e compreendem, além dos respectivos valores de principal, os juros e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios (tais como a Cessão Fiduciária). O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, sem prejuízo da Cessão Fiduciária, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI.

Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.



Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente/endossante para concessão do crédito.

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora e da Garantia, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução da Garantia podem, por ocasião de sua excussão, não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode acarretar um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Riscos relacionados à dinâmica dos Direitos Creditórios em Garantia.

Os Devedores das Unidades Imobiliárias podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de fatores externos, como por exemplo desemprego, aumento de pessoas que dependam de sua renda, inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte dos Devedores das Unidades Imobiliárias em não efetuar o pagamento dos Direitos Creditórios em Garantia, aumentando o nível de inadimplência da carteira.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

A Devedora pode ter dificuldades em identificar e realizar novas operações de incorporação de empreendimento imobiliário em parceria com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário ou novos investimentos para o desenvolvimento indireto de empreendimentos imobiliários, o que lhe poderá afetar adversamente.

Parte dos projetos da Devedora são realizados em parceria com outras incorporadoras. O sucesso na identificação e realização de parcerias é fundamental para o seu crescimento. A Devedora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. Além disso, a estratégia de intensificar as atividades nos segmentos do setor imobiliário e expandir geograficamente dependerá de sua habilidade de realizar parcerias com incorporadoras que atuam nos diversos segmentos de mercado e em outras regiões do Brasil.

Ademais, condições econômicas desfavoráveis podem aumentar seu custo de financiamento e limitar seu acesso ao mercado de capitais, reduzindo sua capacidade de realizar novas parcerias. Caso a Devedora não seja capaz de concretizar novas aquisições estratégicas ou novas parcerias com sucesso, esta pode não crescer de acordo com suas expectativas, o que lhe poderá causar um efeito adverso.

A Devedora é uma companhia cujos resultados dependem dos resultados de suas subsidiárias, os quais a Devedora não pode assegurar que lhe serão disponibilizados.

A capacidade da Devedora de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas, inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio, depende da distribuição do fluxo de caixa e dos lucros de suas subsidiárias. A Devedora não tem controle societário sobre parte de suas subsidiárias, portanto não lhe é garantida a distribuição de dividendos dessas subsidiárias, pois os lucros líquidos obtidos por estas terão a aplicação que lhes for determinada pela maioria de seus sócios. Não há, portanto, garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou que serão suficientes para o cumprimento de suas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos acionistas da Devedora.

A perda de membros da administração da Devedora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades da Devedora, sua situação financeira e resultados operacionais.

ANEXO AO DOCUMENTO
MICROFILMEADO SOB O Nº

1047399

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E
VALORES

A capacidade da Devedora de manter a sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços prestados pela sua administração, principalmente devido ao modelo de negócios de companhia de investimentos adotado pela Devedora. Nenhuma dessas pessoas está vinculada a contrato de trabalho por longo prazo ou a obrigação de não-concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua administração e acompanhar seu ritmo de crescimento. A perda de qualquer dos membros da sua administração ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Algumas das subsidiárias da Devedora utilizam volume relevante de recursos do plano de crédito associativo da CEF, estando sujeitas a mudanças institucionais e/ou operacionais neste órgão público.

Nos empreendimentos imobiliários com foco nos segmentos voltados para as Classes Média e Média-Baixa, a Devedora utiliza os instrumentos de financiamento da CEF, os quais são fundamentais para ampliar a capacidade de vendas das unidades da Devedora e de desenvolvimento de novos projetos, uma vez que facilita as condições de pagamento para os seus clientes e diminui a necessidade de utilização do próprio capital da Devedora para a concessão direta de tais financiamentos. Por ser um órgão público, a CEF está sujeita à maior ingerência política e pode sofrer mudanças de políticas de concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. A não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa nestes financiamentos poderá afetar a estimativa de crescimento dos negócios da Devedora, bem como a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os seus clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as suas operações, sua capacidade financeira e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais fatores podem, no futuro, levar a Devedora a buscar e utilizar novas formas de financiamento em substituição as da CEF. No entanto, se estas fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para os clientes da Devedora sob condições semelhantes àquelas disponibilizadas pela CEF, a Devedora pode sofrer um efeito adverso em seus resultados operacionais.

O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente em seu resultado operacional.

A Devedora mantém terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros e pretende aumentar seu estoque de terrenos, assim como adquirir terrenos com maior área. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar seu histórico de crescimento.

A Devedora teve recentemente rápido crescimento, bem como expansão geográfica de suas operações. A Devedora pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, bem como em mercados de outras regiões ainda não exploradas, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. Entretanto, a Devedora pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro, e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos de seu desempenho futuro. Caso a Devedora não seja capaz de crescer e manter um adequado índice composto de crescimento anual satisfatório, seus resultados financeiros poderão ser prejudicados.

O crescimento interno da Devedora exigiu, e espera-se que continue a exigir, considerável adaptação em seus negócios, especialmente em controles internos, e em seus recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão em

RR

R

1047399
DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS

seus mercados atuais e em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações de seus recursos e depender substancialmente da sua capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Devedora não for capaz de responder de modo rápido e adequado a tal expansão seus resultados operacionais poderão vir a ser adversamente afetados.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A Devedora e suas subsidiárias possuem um número reduzido de empregados próprios. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das subsidiárias da Devedora, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária pela Devedora. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias da Devedora, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Devedora e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências são de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora.

Problemas com os empreendimentos imobiliários da Devedora, os quais escapam ao seu controle, poderão vir a prejudicar a imagem, reputação e os negócios da Devedora, bem como lhe sujeitar a eventual pagamento de indenização pela imposição de responsabilidade civil.

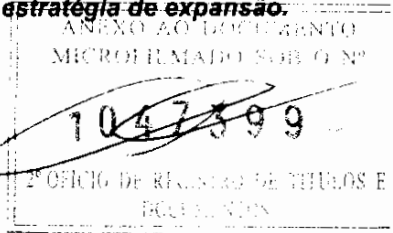
A Devedora, no curso normal de suas atividades, adquire material de construção de terceiros e terceiriza parte dos serviços de mão-de-obra que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Em consequência disto, o prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos estão sujeitos a fatores que estão fora do seu controle, incluindo, mas não se limitando, a qualidade e tempestividade na entrega do material de construção fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados, tais como os empreiteiros. A imagem e reputação, bem com a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários da Devedora são fatores determinantes para o sucesso das vendas da Devedora e de seu crescimento e a ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas em seus empreendimentos imobiliários poderá vir a afetar adversamente a sua imagem, reputação, vendas futuras e no relacionamento com seus clientes, afetando adversamente, dessa forma, seus negócios e resultados.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora é obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e substanciais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, a Devedora pode incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá acarretar em um efeito adverso para a Devedora.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora é ré em processos judiciais e administrativos no curso normal de seus negócios, em especial nas esferas cível, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos seus interesses que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização de seus negócios conforme inicialmente planejados poderão causar um efeito adverso para a Devedora.

O mercado imobiliário no Brasil é bastante competitivo, o que pode representar uma ameaça à posição da Devedora no mercado brasileiro e à sua estratégia de expansão.



O acirramento da competição, tanto por parte dos atuais concorrentes da Devedora como por novos, inclusive estrangeiros, no segmento de atuação da Devedora pode ocasionar em um aumento do custo de aquisição de terrenos, dificultando a expansão do seu estoque de terrenos e até mesmo inviabilizando a sua manutenção nos níveis atuais. A competição também pode afetar a margem das operações da Devedora como um todo, reduzindo preços de venda e aumentando custos. Neste cenário, as operações e a lucratividade da Devedora podem reduzir-se, causando um efeito adverso em sua situação financeira.

Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporação imobiliária incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços e condições de financiamento, características dos projetos, qualidade, reputação e Parcerias com incorporadores. A Devedora concorre com uma série de incorporadores atuantes no setor imobiliário: (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporações; e (iii) na busca de clientes.

Novas empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tal concorrência de modo rápido e adequado.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

A escassez de financiamentos e/ou o aumento nas taxas de juros podem diminuir a demanda por unidades imobiliárias, residenciais ou comerciais, podendo afetar negativamente o mercado imobiliário e conseqüentemente o negócio da Devedora.

Os compradores das unidades da Devedora geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A escassez de recursos no mercado para obtenção de financiamentos, a mudança de políticas atuais para concessão de financiamentos e/ou o aumento nas taxas de juros podem afetar adversamente a capacidade ou intenção de compradores potenciais de adquirir unidades da Devedora. A maioria dos financiamentos obtidos pelos consumidores para a compra imóveis é realizada pelo SFH, que é, por sua vez, financiado com recursos provenientes dos depósitos em poupanças. Além disso, o CMN poderá alterar o valor dos recursos que os bancos devem disponibilizar para o financiamento imobiliário. Caso o CMN venha a restringir o valor dos recursos disponíveis no sistema a ser usado para o financiamento da compra de imóveis, ou no caso de aumento nas taxas de juros, a demanda por empreendimentos imobiliários da Devedora poderá diminuir, o que pode afetar adversa e significativamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais. Adicionalmente, caso a economia entre em estado recessivo, a Devedora poderá esperar, novamente, uma redução na velocidade de vendas de unidades e um aumento na inadimplência por parte dos clientes, o que também poderá ter um efeito adverso para a Devedora.

As atividades que a Devedora desenvolve estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a sua estratégia de continuar a expandir suas operações.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Os empreendimentos imobiliários nos quais a Devedora participa dependem da aprovação de várias autoridades governamentais para serem

21

Handwritten signature

REL

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten signature

1047399

DE REGISTRO DE TITULOS
DOCUMENTOS

desenvolvidos. Novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os negócios da Devedora.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que trará atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em num efeito adverso para os negócios da Devedora e resultados estimados.

O setor imobiliário está sujeito aos riscos regularmente associados às atividades de incorporação e construção.

Os riscos associados às atividades de incorporação e construção desenvolvidas por empresas do setor imobiliário, inclusive pela Devedora, incluem, mas não se limitam aos seguintes: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão (em média de 18 a 36 meses), durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) a incorporadora/construtora pode ser impedida de indexar custos ou seus recebíveis a determinados índices setoriais de inflação, tal como atualmente permitido, o que poderia tornar um empreendimento imobiliário não atrativo do ponto de vista econômico; (iv) o nível de interesse do comprador por um empreendimento imobiliário recentemente lançado ou o preço unitário de venda necessário para a venda de todas as unidades pode não ser suficiente para tornar o projeto lucrativo, ou então, tal falta de interesse ou dificuldade na obtenção de financiamentos para clientes poderá diminuir a velocidade de vendas, implicando em custos adicionais com vendas e *marketing* de determinado empreendimento imobiliário; (v) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (vi) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (vii) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (viii) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso; e (ix) custos dos projetos podem ser aumentados em função de atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e aumentos nos próprios custos de construção já que, salvo a Goldfarb e a CHL, nenhuma das subsidiárias da Devedora desenvolve atividades de construção própria. A ocorrência de um ou mais destes fatores poderá resultar em um efeito adverso sobre a Devedora.

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, a Devedora concede financiamentos a alguns dos compradores das unidades de seus empreendimentos imobiliários. Consequentemente, a Devedora está sujeita aos riscos inerentes à concessão de financiamentos, incluindo o risco de crescimento da inflação, inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos captados pela Devedora. Neste sentido, além da incidência da taxa de juros de 12% ao ano em parte das parcelas de pagamento, os contratos de venda a prazo da Devedora prevêm, via de regra, atualização monetária pelo Índice Nacional de Custo da Construção durante a construção das unidades e pelo IGP-M após a conclusão das obras, ambos variáveis de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da inflação, o endividamento dos clientes da Devedora decorrente da celebração dos contratos de

RRL

1047399

DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

venda a prazo poderá vir a aumentar, ocasionando um crescimento da inadimplência. Caso isso ocorra, a geração de caixa da Devedora e, portanto, os seus resultados operacionais poderão vir a ser afetados adversamente. Na hipótese de inadimplemento por parte do comprador após a entrega das unidades, a legislação brasileira garante à Devedora o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos ou a rescisão com a retomada da unidade do comprador inadimplente, observados os prazos e procedimentos judiciais previstos na lei. O resultado da cobrança ou a retomada do imóvel costuma levar cerca de dois anos. Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de alguns contratos de venda a prazo, o que poderia vir a ocasionar um efeito adverso nos resultados da Devedora. Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores junto a instituições financeiras e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos aos clientes com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar adversamente a Devedora.

O setor imobiliário está sujeito aos riscos de uma crise de disponibilidade de recursos.

As empresas do setor imobiliário, incluindo a Devedora, dependem de uma série de fatores exógenos para o desenvolvimento das atividades de construção e incorporação imobiliária, dentre os quais se destacam: (i) a disponibilidade de recursos no mercado para a concessão de financiamentos aos clientes da Devedora, para que estes adquiram suas unidades e para o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários; e (ii) a tempestividade dos clientes no cumprimento das suas obrigações financeiras relativas à aquisição das unidades da Devedora. Portanto, uma possível escassez de recursos no mercado poderá diminuir a capacidade e velocidade de vendas da Devedora, seja pela dificuldade de seus clientes na obtenção de financiamentos para a aquisição de um imóvel, seja em razão da redução da velocidade de novos lançamentos. A combinação destes fatores poderá cominar na diminuição de receitas da Devedora, geração de caixa e redução de seus resultados.

Além das situações descritas acima, uma referência especial deve ser dada sobre eventual mudança na destinação dos recursos provenientes do FGTS para outras atividades, o que poderá resultar na diminuição de recursos disponibilizados por instituições financeiras para aquisição de imóveis, especialmente a CEF.

A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis.

A Devedora se dedica à incorporação, construção, venda e locação de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário brasileiro, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- a Devedora poderá ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Devedora;

2047399
REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS

- a Devedora é afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de projetos voltados para o público consumidor de unidades com preço de venda entre R\$60,0 mil e R\$130,0 mil ("Classe Baixa") em certa região;
- a Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Devedora e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- a Devedora pode ser afetada pela escassez de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões em que atua ou atuará no futuro;
- a Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente; e
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na condição financeira e resultados operacionais da Devedora. Além disso, em conformidade com os contratos de venda da Devedora, os clientes têm o direito de rescindir o contrato, sem multa, e de receber de volta grande parte dos valores pagos, monetariamente corrigidos, caso a entrega não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior). A Devedora não pode garantir que não estará sujeita a tais atrasos no futuro. Além disso, conforme previsto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora deve prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias durante este prazo. Caso tais acontecimentos venham a ocorrer, a condição financeira da Devedora será afetada adversamente.

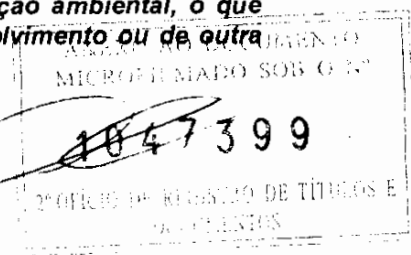
O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da Devedora, esta poderá ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder alterar seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores da Devedora, pode vir a aumentar o preço final aos seus clientes e reduzir, dessa forma, a demanda por imóveis da Devedora ou afetar suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros.

Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da Devedora, especialmente as sociedades de propósito específico voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário (Sociedades Destinatárias) constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, desenvolvida pela Devedora em conjunto com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário ("Co-Incorporação"), o que pode resultar em um aumento da carga tributária de SPEs da Devedora e, portanto, em um efeito adverso em nos resultados operacionais da Devedora.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Devedora e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.



As operações da Devedora estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. A Devedora é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, conforme se tornem mais rígidas. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário.

Atualmente, o mercado secundário para a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Além deste fator, o Investidor poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRI, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

Vencimento Antecipado dos CRI

No caso de ocorrência de vencimento antecipado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, sem que tenha havido conclusão dos pagamentos devidos no âmbito das CCB, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI. Caso a Emissora seja declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado.

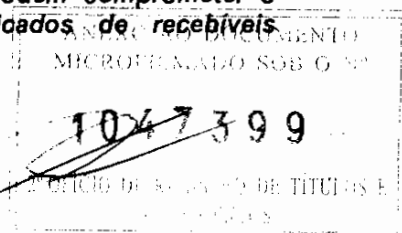
Risco da amortização extraordinária e do resgate antecipado dos CRI

Caso a PDG Realty deseje proceder à amortização extraordinária integral da CCB nos termos da CCB e do Termo de Securitização, a Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investidores poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como poderão incorrer em dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa, prazo e/ou demais condições daquelas estabelecidas para os CRI.

Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários.

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no País titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de IRFF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores com relação aos CRI.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários de certificados de recebíveis imobiliários.



A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, em seu parágrafo único, prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Tendo em vista o exposto acima, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência.

Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Limitação de Ativos da Emissora.

A Emissora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é exclusivamente a emissão de CRI e de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiem suas respectivas emissões e comissões pelos serviços prestados com relação à estruturação de suas emissões. Uma vez que para cada série é instituído patrimônio separado, qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sob os CRI da presente Emissão.

Em Assembleia Geral, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Risco da interpretação dos tribunais em relação à operação.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Oferta considera um conjunto de deveres e obrigações de parte a parte estipulados por meio de instrumentos privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, pode haver entendimentos divergentes no que tange a este tipo de operação financeira, de modo que em situações adversas poderá haver perdas, totais ou parciais, por parte dos investidores em razão da interpretação dos tribunais sobre a estrutura utilizada.

Emissora Dependente de Registro de Companhia Aberta.

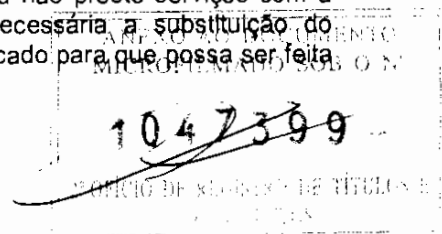
A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção do registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

Riscos Associados aos Prestadores de Serviços.

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver disponível empresa no mercado para que possa ser feita

BR

8



uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna.

Ocorrência de Catástrofe, Impedimento ou Destruição dos Empreendimentos Habitacionais.

Caso algum dos Empreendimentos Habitacionais seja objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento, ou outro fator que constitua impedimento à sua utilização, temporariamente, até que os Empreendimentos Habitacionais estejam em condições de utilização, os pagamentos a serem efetuados pela PDG Realty no âmbito da CCB podem ser prejudicados e consequentemente afetar o fluxo de pagamento dos CRI.

Não existência de Habite-se para os Empreendimentos Habitacionais.

Por ainda estarem em fase anterior à construção, os Empreendimentos Habitacionais não possuem "habite-se" e outras licenças e autorizações governamentais. A ausência de "habite-se" ou a obtenção intempestiva dessas demais licenças e autorizações governamentais para os Empreendimentos Habitacionais, quando necessário, poderá afetar, conforme o caso, o início da construção ou a operacionalidade e a utilização destes imóveis.

Risco de Estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de operação estruturada. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados e que têm por diretrizes a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações envolvendo certificados de recebíveis imobiliários, em situações limite, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual envolvido na Emissão.

Pagamento Condicionado.

Os recursos destinados ao pagamento dos investidores decorrem direta e exclusivamente dos pagamentos efetuados pela PDG Realty. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes para amortizar integralmente a CCI, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos devedores aos investidores.

Riscos relacionados à Cessão Fiduciária.

Na hipótese de inadimplemento dos CRI, a garantia representada pela Cessão Fiduciária poderá ser executada para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O valor dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária poderá não ser suficiente para resgate integral dos CRI. Nessa hipótese, os Titulares de CRI serão impactados de forma negativa relevante. A situação descrita acima poderá resultar de diversos fatores como os seguintes:

Os imóveis em que se localizam as unidades estão em construção e pendentes de obtenção de licenças e alvarás necessários ao uso e ocupação.

Na presente data, os imóveis em que se localizam as Unidades ainda estão em fase de construção. Caso a construção atrase por qualquer razão ou caso não sejam obtidas as licenças e alvarás necessários ao uso e ocupação de tais imóveis, as Cedentes Fiduciárias

1047399
DE TÍTULO

poderão ter dificuldades na cobrança dos valores devidos pelos devedores das unidades, enquanto estes não puderem utilizar totalmente as respectivas unidades. Além disso, os tais imóveis não contam com seguro performance para a conclusão das obras. Caso ocorra qualquer imprevisto na construção desses imóveis, poderá não haver continuidade na execução das obras até o seu término e as Cedentes Fiduciárias poderão ter dificuldades na cobrança dos valores devidos pelos devedores das unidades enquanto as obras não forem concluídas.

Pagamento antecipado dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária.

Nos termos dos respectivos contratos, os devedores das unidades têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado.

Riscos relacionados à dinâmica dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária.

Os devedores das Unidades Imobiliárias podem ter seus nomes incluídos em serviços de proteção ao crédito, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de fatores externos, como por exemplo desemprego, aumento de pessoas que dependam de sua renda, inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte dos devedores das unidades em não efetuar o pagamento dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária, aumentando o nível de inadimplência da carteira.

Relacionamento entre a Emissora, a PDG Realty e as SPE.

A PDG Realty é acionista controladora da Emissora, sendo a Emissora subsidiária da PDG Realty. Adicionalmente, as SPE são controladas direta ou indiretamente pela PDG Realty. Por tal motivo, não é possível assegurar que não ocorrerão conflitos de interesse entre a Emissora, a PDG Realty e as SPE no âmbito da operação, especialmente no que se refere aos termos e condições relativos à cessão dos Créditos Imobiliários pelas SPE à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão (inclusive hipóteses de resolução da cessão, recompra dos Créditos Imobiliários e outras situações similares).

R22

