

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO
EXERCÍCIO 2011



PDG COMPANHIA SECURITIZADORA

15ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

AGENTE FIDUCIÁRIO

Abril/2012

ÍNDICE

CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO	3
1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA	4
2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	6
4. GARANTIAS	6
5. POSIÇÃO DOS CERTIFICADOS	7
6. EVENTOS 2011	7
7. EVENTOS PROGRAMADOS 2012	7
8. EVENTOS LEGAIS E SOCIETÁRIOS	7
9. ASSEMBLÉIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS	10
10. INSTRUMENTO DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	10
11. VENCIMENTO ANTECIPADO	10
12. DESEMPENHO DA EMISSORA	10
13. ANÁLISE DOS DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS	12
14. DAS INFORMAÇÕES	12
15. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	13
ANEXO – PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012.

Aos
Senhores Titulares dos Certificados

À
PDG COMPANHIA SECURITIZADORA
Praia de Botafogo, nº 501, 2º andar, 203, parte - Botafogo
22.250-040 – Rio de Janeiro – RJ
At.: **Sr. Daniel Miraldes Bulus**
Diretor de Relações com Investidores

À
Comissão de Valores Mobiliários
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar - Centro
20.050-901 – Rio de Janeiro – RJ
At.: Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE

À
CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos
Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar - Centro
20.031-919 – Rio de Janeiro – RJ

Na qualidade de agente fiduciário da 15ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs da **PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**, apresentamos a V. S^{as}. o relatório anual sobre a referida emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório se encontra à disposição dos investidores na sede da Emissora, na sede deste Agente Fiduciário, na Comissão de Valores Mobiliários, no CETIP e na sede do Coordenador Líder.

Atenciosamente,



GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, bloco 1, grupo 317, Barra da Tijuca
22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ
Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 2490-3062
Ouvidoria: 0800-022-3062
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA

Denominação Comercial:	PDG COMPANHIA SECURITIZADORA.
Endereço da Sede:	Praia de Botafogo, nº 501, 2º andar, 203, parte - Botafogo 22.250-040 – Rio de Janeiro – RJ.
Telefone/Fax:	(21) 3504-3800 / (21) 3504-3800.
D.R.I.:	Daniel Miraldes Bulus.
CNPJ/MF nº	09.538.973/0001-53.
Situação:	Operacional.
Auditor Independente:	Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.
Atividade Principal:	Securitização de Créditos Imobiliários.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Título:	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs.
Registro CVM nº:	Dispensada.
Código ISIN:	BRPDGSCRI0D0.
Código do Ativo na CETIP:	11L0015528.
Situação da Emissão:	Ativa.
Situação da Emissora:	Adimplente com as obrigações pecuniárias.

Coordenador Líder:	BB – Banco de Investimentos S.A.
Data de Emissão:	Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs foi em 20 de dezembro de 2011.
Quantidade:	Foram emitidos 250 (duzentos e cinquenta) CRIs, com lastro nos Créditos Imobiliários.
Valor Nominal:	Os CRIs têm valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão.
Valor Total Emissão:	O valor total da Emissão foi de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.
Prazo e Data de Vencimento:	Os CRIs têm prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de dezembro de 2016.
Forma:	Os CRIs são da forma nominativa escritural, sem emissão de cédulas ou certificados.
Regime Fiduciário:	Os CRIs contam com a instituição de regime fiduciário sobre a CCI, incluindo Garantias, que lastreiam a referida Emissão e outros bens e direitos que compõem o Patrimônio Separado, nos termos da legislação aplicável.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário de cada CRI não é atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios dos CRI:	Os CRIs fazem jus a 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, <i>over extra grupo</i> , 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”). Os juros são calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a data de liquidação dos CRI, até a primeira data de pagamentos 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 no Termo de Securitização.
Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRIs:	Os Juros Remuneratórios dos CRIs serão pagos semestralmente no dia 21 dos meses de junho e dezembro, ou no primeiro dia útil subsequente, quando este não for útil, sendo que a 1ª parcela será paga em 21/06/2012 e a última será paga na Data de Vencimento.

- Amortização:** O valor de principal dos CRIs será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
- Créditos Imobiliários:** A Securitizadora emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, lastreada em 01 (uma) Cédula de Crédito Bancário representativa de financiamento imobiliário concedido à PDG Realty para aquisição de terrenos, construção e demais despesas relativas ao desenvolvimento, exclusivamente, dos Empreendimentos Habitacionais, 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.
- Vencimento Antecipado:** O Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do Termo e exigirá o imediato pagamento pela Securitizadora do saldo do valor nominal não amortizado dos CRIs em circulação, acrescidos de juros e multas previstos no Termo, devidos até a data do efetivo pagamento, 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.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a integralização dos CRI pelos investidores foram utilizados, pela Securitizadora, para o pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

4. GARANTIAS

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em 20 de dezembro de 2011, os CRIs são garantidos pela cessão fiduciária de:

- (i) direitos creditórios oriundos da negociação de determinadas unidades autônomas imobiliárias de determinados empreendimentos previamente identificados e objeto de garantia (“Unidades Imobiliárias”), realizados pelas Sociedades de Propósito Específico: Goldfarb 22 Empreendimento Imobiliário Ltda., PDG SPE 17 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., e CHL XLVI Incorporações Ltda. (“SPE”), e
- (ii) direitos e valores depositados pelos compradores das Unidades Imobiliárias, pelas SPE e/ou pela PDG Realty, em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento destes valores nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária,

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”).

5. POSIÇÃO DOS CERTIFICADOS

Em 31/12/2011	Quantidade de CRIs
Em circulação	237
Em Tesouraria	-

6. EVENTOS 2011

Não houve pagamentos durante o exercício de 2011.

7. EVENTOS PROGRAMADOS 2012

DATA	EVENTO
21/06/2012	Juros Remuneratórios dos CRIs
21/12/2012	Juros Remuneratórios dos CRIs

8. EVENTOS LEGAIS E SOCIETÁRIOS

AGE - 04/01/2011 - Deliberações: os acionistas aprovam, por unanimidade: (1) considerando que mais de $\frac{3}{4}$ do capital social da Companhia encontra-se integralizado, aumentar o capital social da Companhia, mediante emissão de novas ações, da seguinte forma: (i) Valor do aumento: R\$ 3.500.000,00; (ii) Número de ações: 3.500.000,00 ações ordinárias, sendo todas nominativas, sem valor nominal; (iii) Preço de emissão: R\$ 1,00 para cada ação ordinária nominativa; (iv) Forma de subscrição: particular, sendo subscritor: PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações; (v) Forma de integralização: à vista, mediante conversão de crédito da subscritora contra a companhia; (1.1) aprovado o aumento de capital, na forma dos Boletins de subscrição lidos na Assembleia, fazendo parte integrante à presente ata, resultou que a acionista PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações, subscreveu 3.500.000,00 ações ordinárias, sem valor nominal, pelo preço de R\$ 1,00 por ação, totalizando R\$ 3.500.000,00, integralizado na presente data, mediante conversão de crédito da subscritora contra a Companhia; (1.2) tendo em vista o aumento de capital acima deliberado, o *caput* do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passará a vigorar com nova redação; (2) retificar (i) a denominação social da acionista “PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” nas atas posteriores à 03/04/2009 pois, por um lapso, constou erroneamente que a denominação social da acionista seria “PDG Desenvolvimento Imobiliário S/A”; (ii) o Nire da acionista “PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” na lista de presença das atas posteriores à 03/04/2009 para que conste o Nire correto, qual seja 33.2.0833697-1/; (3) ratificar todas as demais deliberações tomadas nas assembleias gerais posteriores à 03/04/2009 que não tenham sido expressamente alteradas nesse ato, permanecendo alteradas e em pleno vigor.

RCA - 07/01/2011 - Deliberações: 5.1. Aprovar e autorizar, nos termos do artigo 20, v, do Estatuto Social da Companhia, a realização da Emissão e oferta dos CRI com valor nominal unitário de R\$ 300.000,00 na data de emissão em duas séries, sendo a 5ª Série denominada “Série DI” e a 6ª Série denominada “Série TR”. A quantidade de CRI a ser alocada para cada série da Emissão será decidida em comum acordo entre a Companhia e, na qualidade coordenador líder, o Banco Itaú BBA S.A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, após a conclusão do procedimento de coleta das intenções de investimentos de Investidores Institucionais no âmbito da oferta. A emissão terá montante total de, aproximadamente, R\$ 200.100.000,00, sem considerar as opções de quantidade adicional e lote suplementar de CRI. Os CRI serão lastreados em créditos Imobiliários decorrentes das seguintes Cédulas de Crédito Bancário a serem emitidas em favor do coordenador Líder, na qualidade credor: (a) Cédula de Crédito Bancário a ser emitida pela PDG, cujo valor será definido posteriormente e sobre o qual incidirão juros remuneratórios equivalente a um percentual a ser definido da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos interfinanceiros de um dia, Extra Grupo, calculadas e divulgadas pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e (b) Cédula de Crédito Bancário a ser emitida pela PDG, cujo valor será definido posteriormente, o qual será atualizado pela variação da Taxa Referencial – TR e sobre o qual incidirão juros remuneratórios de determinada taxa de juros, a ser posteriormente definida pelas partes, ambas devidamente representadas por Cédulas de Crédito Imobiliário, que serão vinculadas à Emissão, nos termos previstos no termo de securitização que instrumentalizará a emissão do CRI, a ser firmado pela Companhia e pelo Agente Fiduciário. Os recursos provenientes das CCB serão utilizados pela Devedora para financiamento da construção e incorporação de empreendimentos imobiliários de titularidade de sociedades de propósito específico, por ela controladas direta ou indiretamente. 5.2. Determinar que, além das características

sumariamente descritas nos itens acima, a Emissão deverá ter outras que serão detalhadas nos respectivos documentos da oferta, conforme descritas nesta ata. 5.3. Fica a Diretoria da Companhia autorizada a definir e ajustar, em conjunto com as outras partes, as características e condições específicas da oferta, inclusive, mas não se limitando, a quantidade de CRI a ser alocada para cada série, valor global das séries e taxas que comporão a remuneração dos CRI. Fica a Diretoria autorizada, ainda, a tomar todas as providências e praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à realização da oferta e o pagamento de suas despesas e comissões, incluindo a negociação e celebração de todos os documentos e contratos e a prática de todos os atos para tanto, inclusive perante a CVM, CETIP, BM&FBOVESPA.

AGE - 15/03/2011 - Deliberações: Os acionistas aprovaram, por unanimidade: (1) considerando que mais de $\frac{3}{4}$ do capital social da Companhia encontra-se integralizado, aumentar o capital social da Companhia, mediante emissão de novas ações, da seguinte forma: (i) Valor do aumento: R\$ 35.000.000,00; (ii) Número de ações: 35.000.000,00 de ações ordinárias, sendo todas nominativas, sem valor nominal; (iii) Preço de emissão: R\$ 1,00 para cada ação ordinária nominativa; (iv) Forma de subscrição: particular, sendo subscritor: PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações; (v) Forma de integralização o valor de R\$ 15.000.000,00 será integralizado à vista mediante conversão de crédito da subscritora contra a Companhia; e o valor de R\$ 20.000.000,00 será integralizado no prazo de até 2 (dois) anos contados da presente data; (1.1) aprovado o aumento de capital, na forma do Boletim de Subscrição lido na Assembleia, fazendo parte integrante à presente ata, resultou que a acionista PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações, subscreveu 35.000.000,00 de ações ordinárias, sem valor nominal, pelo preço de R\$1,00 por ação, totalizando R\$ 35.000.000,00 sendo R\$ 15.000.000,00 integralizados na presente data, mediante conversão de crédito da subscritora contra a Companhia; e R\$ 20.000.000,00 a serem integralizados no prazo de 2 (dois) anos contados a partir da presente data; (1.2) tendo em vista o aumento de capital acima deliberado, o *caput* do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passará a vigorar com nova redação.

RCA - 11/04/2011- Deliberações: Deliberam os conselheiros, por unanimidade aceitar a renúncia do Sr. Frederico Marinho Carneiro da Cunha, ao cargo de Diretor Presidente e, em substituição, eleger o Sr. Michel Wurman. Os Conselheiros decidem reeleger o Sr. João Miguel Mallet Racy Ferreira para o cargo de Diretor Financeiro e o Sr. Cauê Castello Veiga Innocência Cardoso, para o cargo de Diretor de Relações com Investidores. O prazo de mandato de tais Diretores expirar-se-á na assembleia ordinária a ser realizada em 2014.

AGO - 25/04/2011 - Deliberações: (a) aceitar a renúncia do Sr. José Antônio Tornaghi Grabowsky e do Sr. Frederico Marinho Carneiro da Cunha, aos cargos de membros do Conselho de Administração da Companhia e, em substituição, eleger o Sr. Cauê Castello Veiga Innocência Cardoso, para o cargo de Vice- Presidente do Conselho de Administração e o Sr. João Miguel Mallet Racy Ferreira, para o cargo de Conselheiro. Fica ratificada a eleição do Sr. Michel Wurman. Tendo em vista a renúncia do Presidente do Conselho, os acionistas resolvem eleger o Sr. Michel Wurman para o cargo de Presidente do Conselho. O mandato dos atuais 3 (três) membros do Conselho de Administração da companhia terá o prazo de 2 (dois) anos contados da presente data. (b) pela aprovação das demonstrações financeiras pertinentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010; (c) no exercício de 2010, houve prejuízo no valor de R\$ 8.783.444,00, portanto não há resultado a ser distribuído; (d) fixar a remuneração anual global dos administradores em até R\$ 1.000.000,00.

RCA - 01/06/2011 - Deliberações: aceitar a renúncia do Sr. João Miguel Mallet Racy Ferreira, ao cargo de Diretor Financeiro e, em substituição, eleger o Sr. Daniel Miraldes Bulus, para cargo de Diretor Financeiro. O prazo de mandato do atual Diretor Financeiro expirar-se-á na Assembleia Ordinária a ser realizada em 2014.

RCA - 04/07/2011- Deliberações: 5.1. Retificar e ratificar o valor total da 1ª emissão de CRI. 5.2. Aprovar, nos termos do artigo 20, v, do Estatuto Social da Companhia, emissão da CCI, por meio da celebração da Escritura de CCI, representativa dos créditos imobiliários decorrentes da CCB. Os principais termos e características da CCI são entre outros, os descritos nesta ata. 5.3. Aprovar e autorizar, nos termos do artigo 20, v, do Estatuto Social da Companhia, a realização da Emissão e oferta dos CRI com valor nominal unitário de R\$ 300.000,00 na data de emissão. Inicialmente, serão distribuídos 73 (setenta e três) CRI, sem considerar o exercício das opções de lote suplementar e lote adicional, nos termos dos artigos 24 e 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, respectivamente. A quantidade de CRI a ser alocada será decidida pela Companhia de acordo a necessidade para atender eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da oferta. A emissão terá montante total de R\$ 21.900.000,00, considerando que a emissão pode ser acrescida em até 35% caso sejam exercidas a opção de lote adicional e a opção de lote suplementar. Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da CCB, a serem emitidas pela PDG Realty em favor do Banco Pine, na qualidade credor, cujo valor será definido posteriormente e sobre o qual incidirão juros remuneratórios equivalentes a 107% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósito Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, calculadas e divulgadas pela CETIP S.A – Balcão Organizado de Ativos e Derivados, a qual será representada pela CCI descritas no item 5.2 desta ata, que será vinculada à emissão, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Série da 1ª Emissão de certificados de Recebíveis Imobiliários da PDG Companhia

Securitizadora que instrumentalizará a emissão dos CRI, a ser firmado pela Companhia e pela GDC, na qualidade de agente fiduciário. Os recursos provenientes da CCB serão utilizados pela Devedora para financiamento da construção e incorporação de empreendimentos imobiliários de titularidade de sociedades de propósito específico, por ela controladas direta ou indiretamente. 5.4. Determinar que, além das características sumariamente no item (iii) acima, a emissão deverá ter outras que serão detalhadas nos respectivos documentos da oferta, conforme descritas nesta ata. 5.5. Fica a Diretoria da Companhia autorizada a definir e ajustar, as deliberações acima, em conjunto com outras partes, as características e condições específicas da oferta, inclusive, mas não se limitando, a quantidade de CRI a ser alocada e as hipóteses de vencimento antecipado. Fica a Diretoria autorizada, ainda a tomar todas as providências e praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à emissão das CCI e à realização da oferta e pagamento de suas despesas e comissões, incluindo a negociação e celebração de todos os documentos e contratos e a prática de todos os atos para tanto, inclusive a CVM e a CETIP.

RCA - 12/08/2011 - Deliberações: 5.1. Aprovar e autorizar nos termos do artigo 20, v, do Estatuto Social da Companhia, a realização da emissão de oferta dos CRI com valor nominal unitário de R\$ 300.000,00 na data de emissão. Inicialmente, serão distribuídos 1.167 CRI, distribuição Pública, da 3ª Série e da 4ª Série da 1ª Emissão da Companhia, sem considerar o exercício das opções de lote suplementar e lote adicional, nos termos dos artigos 24 e 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, respectivamente. A quantidade de CRI a ser alocada será decidida pela Companhia de acordo a necessidade de atender eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da oferta. A Emissão terá montante total de R\$ 350.100.000,00, considerando que a emissão poderá ser acrescida em até 35% caso sejam exercidas a opção de lote adicional e a opção de lote adicional e a opção de lote suplementar. Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes das CCB a serem emitidas pela PDG Realty e, favor do Banco BTG Pactual S.A. na qualidade de credor, sobre as quais incidirão juros remuneratórios equivalentes a (i) para 3ª série: 107% e (ii) para a 4ª série 109%, da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito interfinanceiros de um dia, *over extra grupo* calculadas e divulgadas pela CETIP S.A - Balcão Organizado de Ativos e Derivados a qual será representada pelas CCI descritas no item (iii) abaixo, que serão vinculadas à Emissão, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da PDG Companhia Securitizadora que instrumentalizará a emissão dos CRI, a ser firmado pela companhia e pela GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário. Os recursos provenientes das CCB serão utilizados pela Devedora para financiamento da construção e incorporação de empreendimentos imobiliários de titularidade de sociedades de propósito, específico, por ela controlada direta ou indiretamente. 5.2. Determinar que, além das características sumariamente descritas no item 5.1. desta ata, a Emissão deverá ter dentre outras que serão detalhadas nos respectivos documentos da oferta, conforme descritas nesta ata. 5.3. Aprovar, nos termos do artigo 20, v do Estatuto Social da Companhia, emissão da CCI, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos créditos imobiliários das CCB. Os principais termos e características das CCI são os descritos nesta ata. 5.4. Fica a Diretoria da Companhia autorizada a definir e ajustar, as deliberações acima, em conjunto com as outras partes, as características e condições específicas da Oferta, inclusive, mas não se limitando, a quantidade de CRI a ser alocada e as Hipóteses de vencimento antecipado. Fica a Diretoria autorizada, ainda, a tomar todas as providências e praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à emissão das CCI e à realização da Oferta e o pagamento de suas despesas e comissões, incluindo a negociação e celebração de todos os documentos e contratos e a prática de todos os atos para tanto, inclusive a CVM e CETIP.

RCA - 01/09/2011 - Deliberações: (i) aceitar a renúncia do Sr. Cauê Castello Veiga Innocência Cardoso ao cargo de Diretor de Relações com Investidores, e do Sr. Michel Wurman, ao cargo de Diretor Presidente; e (ii) eleger o Sr. Luis Largman para o cargo de Diretor Presidente. Tendo em vista a renúncia do Sr. Cauê Castello Veiga Innocência Cardoso, o Sr. Daniel Miraldes Bulus, atual Diretor Financeiro, assumirá o cargo de Diretor de Relações com Investidores. O cargo de Diretor sem designação específica permanecerá vago. O prazo de mandato dos 2 atuais Diretores expirar-se-á na assembleia ordinária a ser realizada em 2014.

AGE - 30/09/2011 - Deliberações: tendo em vista que parte do capital social subscrito ainda não foi integralizado, bem como considerando que o capital social mostrou-se excessivo em relação ao objeto da Companhia, os acionistas aprovam, por unanimidade, a redução do capital social para o valor de R\$ 12.555.849,82, já integralizado, de forma que a participação de cada Acionista passa a ser que segue: PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações com 12.555.848 ações ordinárias e PDG Desenvolvimento Imobiliário S/A com 1 ação ordinária. Assim o artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com nova redação.

RCA - 09/12/2011 - Deliberações: (i) autorizar nos termos do Art. 20, p, do Estatuto Social da Companhia, a aquisição dos direitos de créditos imobiliários representados pelas CCI; (ii) autorizar, também nos termos do Art. 20, p, do Estatuto Social da Companhia, a celebração do Contrato de Cessão de CCI; (iii) autorizar a Emissão da Companhia, nos termos do Art. 20, t e v, do Estatuto Social da Companhia; (iv) autorizar a contratação do Banco Itaú BBA S.A. para coordenar e proceder à colocação Pública dos CRI no mercado de capitais brasileiro, atuando na qualidade de

coordenador líder da Emissão e, para tanto, celebrar o Contrato de Coordenação, Colocação, e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de melhores Esforços de Subscrição, ajustando suas cláusulas e condições, bem como fixar a remuneração devida ao Coordenador Líder; (v) autorizar a contratação da GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. como agente fiduciário da Emissão e da Fitch Ratings Brasil Ltda. para a realização de análise e classificação de risco da Emissão; (vi) autorizar a Diretoria a praticar todos e quaisquer atos necessários à Emissão, inclusive para firmar o respectivo Termo de Securitização de Créditos Imobiliários com a instituição de regime fiduciário sobre tais créditos, nos termos da Lei nº 9.514/97, de acordo com os termos e condições definidos nesta reunião, bem como praticar todos os atos necessários à operacionalização da Emissão aqui deliberada; e (vii) estabelecer que a Emissão terá as características principais descritas nesta ata.

As cópias com inteiro teor das atas descritas acima se encontram à disposição no Agente Fiduciário e no site <http://www.cvm.gov.br>, assim como as demais atas que não se referem a presente Emissão ou as alterações estatutárias.

9. ASSEMBLÉIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Durante o exercício de 2011 não foi realizada Assembleia dos Titulares dos Certificados referente a presente Série.

10. INSTRUMENTO DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

Em 20 de setembro de 2011 foi celebrado o “Primeiro 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”.

11. VENCIMENTO ANTECIPADO

Não obtivemos conhecimento acerca da ocorrência de qualquer dos eventos mencionados no Termo de Securitização que pudessem tornar a presente emissão antecipadamente vencida.

12. DESEMPENHO DA EMISSORA

(Fonte: DFP-CVM 31/12/2011)

Em março de 2011, foi realizada a 5ª Série da 3ª Emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 667 CRIs, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuída publicamente nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 414. Os CRIs, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 8 anos, garantidos por cessão fiduciária de direitos creditórios de subsidiárias da PDG Realty. O rendimento foi fixado a uma taxa de 107% da Taxa DI.

Em maio de 2011, foi realizada a 7ª Série da 3ª Emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 834 CRIs, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuída publicamente nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 414. Os CRIs, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 12 anos e 30 dias, garantidos por cessão fiduciária de direitos creditórios de subsidiárias da PDG Realty e de direitos e valores depositados em contas bancárias designadas especificamente para recebimento de tais valores. O rendimento foi fixado a uma taxa de 107% da Taxa DI.

Em junho de 2011, foi realizada a 8ª Série da 3ª Emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 23 CRIs, com valor nominal de aproximadamente R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRIs, lastreados em créditos imobiliários constituídos por direitos creditórios representados pelas parcelas de Contratos Imobiliários de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com vencimento em 28 de outubro de 2020, garantidos por fiança da PDG Realty. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IGP-M/FGV e farão jus a uma remuneração correspondente à somatória do resultado da aplicação de uma taxa de juros de 9,50% ao ano.

Em julho de 2011, foi realizada a 2ª Série da 1ª Emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 87 CRIs, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuída publicamente nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 414. Os CRIs, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 12 anos e 2 dias, garantidos por cessão fiduciária de direitos creditórios de subsidiárias da

PDG Realty e de direitos e valores depositados em contas bancárias designadas especificamente para recebimento de tais valores. O rendimento foi fixado a uma taxa de 107% da Taxa DI.

Em agosto de 2011, foram realizadas as 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 1.167 CRIs, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 414. Os CRIs, lastreados em 2 CCBs emitidas pela PDG Realty, sendo uma para cada série, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 4.434 dias, garantidos por cessão fiduciária de direitos creditórios de subsidiárias da PDG Realty e de direitos e valores depositados em contas bancárias designadas especificamente para recebimento de tais valores. O rendimento foi fixado a uma taxa de 107% da Taxa DI para os CRI da 3ª Série e à Taxa de 109% da Taxa DI para os CRI da 4ª Série.

Em setembro de 2011, foram realizadas a 5ª Série, a 6ª Série, a 7ª Série, a 9ª Série e a 10ª Série da 1ª Emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 92 CRIs, com valor unitário de aproximadamente R\$ 1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRIs, lastreados em créditos imobiliários de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com vencimento em novembro de 2023. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IGPM/FGV e farão jus a uma remuneração correspondente à somatória do resultado da aplicação de taxas de juros que variam de, aproximadamente, 9% a 16% ao ano.

Em novembro de 2011, foram realizadas a 16ª Série e a 17ª Série da 1ª Emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 16 CRIs, com valor unitário de aproximadamente R\$ 1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRIs, lastreados em créditos imobiliários de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com vencimento em novembro de 2023. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IGP-M/FGV e farão jus a uma remuneração correspondente à somatória do resultado da aplicação de taxas de juros que variam de, aproximadamente, 9,5% a 18,02% ao ano.

Em dezembro de 2011, foi realizada a 15ª Série da 1ª Emissão de CRI da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 250 CRIs, com valor unitário de aproximadamente R\$ 1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRIs, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 5 anos, garantidos por cessão fiduciária de direitos creditórios de subsidiárias da PDG Realty e de direitos e valores depositados em contas bancárias designadas especificamente para recebimento de tais valores. O rendimento foi fixado a uma taxa de 110% da Taxa DI.

Em dezembro de 2011, foi realizada a 18ª Série da 1ª Emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 144 CRIs, com valor unitário de aproximadamente R\$ 1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRIs, lastreados em créditos imobiliários de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com vencimento em dezembro de 2022. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IPCA + 6,8% ao ano.

A Diretoria da Companhia entende que ela apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para o desenvolvimento de suas atividades e cumprir com suas obrigações de curto a médio prazo. A Companhia opera somente com despesas relacionadas à securitização (emissão dos CRI). Os créditos adquiridos para securitização podem ser considerados insumos da Companhia e os recursos para o pagamento integral de tais créditos, e das despesas relacionadas à emissão (tais como auditoria, remuneração do banco liquidante dos CRI e taxa de registro dos CRI na CETIP, além de despesas anuais para o pagamento da remuneração do agente fiduciário de cada emissão, entre outras) são provenientes do pagamento dos CRIs distribuídos no mercado ou deduzidos do preço de cessão dos créditos. Eventuais custos fixos não inseridos como despesas relacionadas às emissões serão suportados pelo capital social da Companhia.

A política de investimentos para o próximo exercício está voltada para o aproveitamento das oportunidades de negócios dentre aqueles definidos no objeto social da Companhia. A Companhia estuda oportunidades, e quando for o caso, emitirá certificados de recebíveis imobiliários, a fim de financiar seus investimentos.

Não houve distribuição de dividendos com relação a este exercício, pois a sociedade não gerou lucros no exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

13. ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS

Em 2011, o Balanço Patrimonial Sintético referente à 15ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Emissora que consta na Nota Explicativa de número 10 às Demonstrações Financeiras está abaixo discriminado:

PATRIMÔNIO SEPARADO	
ATIVO	2011
Circulante	251.026
Direitos Creditórios	251.026
Não circulante	0
Ativo Total	251.026
PASSIVO	2011
Circulante	250.903
Emissão CRI	250.903
Não circulante	5
Conta Corrente Cedente	5
Patrimônio Líquido	118
Passivo Total	251.026

Com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora encerradas em 31 de dezembro de 2011, no que se refere aos indicadores de liquidez, a Emissora apresentou queda de 521,16 pontos percentuais (p.p.) na sua Liquidez Geral, que em 2011 ficou em 2,01. Considerando o estoque nulo, a Liquidez Corrente e a Liquidez Seca da Emissora apontaram um aumento de 78,13 p.p., variando de 1,71 em 2010 para 2,49 no ano passado. Adicionalmente, a Liquidez Imediata teve um acréscimo de 1.039,13 p.p., ficando em 10,39 em 2011.

Em adição, o Índice de Composição do Endividamento apresentou queda de 14,56 p.p. em 2011, ficando em 8,74%, na comparação com o ano anterior.

INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		
Índices	2011	2010
Liquidez Imediata	0,00	0,00
Liquidez Corrente	2,49	1,71
Liquidez Seca	2,49	1,71
Liquidez Geral	2,01	7,22
Composição do Endividamento	8,74%	23,30%

14. DAS INFORMAÇÕES

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contidas nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve atualizado seu registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM no exercício de 2011.

O Agente Fiduciário informa que atuou como agente fiduciário no exercício de 2011 na 4ª Emissão de Debêntures da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade controladora da Emissora, com as seguintes características:

- (a) Valor da Emissão: R\$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais);
- (b) Quantidade de Debêntures emitidas: 280 (duzentos e oitenta);
- (c) Espécie: Quirografárias;
- (d) Prazo de Vencimento das Debêntures: 10 de agosto de 2016; e
- (e) Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: não há garantias;
- (f) Eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período: não houve.

15. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara que se encontra plenamente apto a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRIs da **PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**, de acordo com o disposto no artigo 68, § 1º, alínea “b” da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e no artigo 12, inciso XVII, alínea “I” da Instrução CVM nº 28 de 23 de novembro de 1983.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012.



GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, bloco 1, grupo 317, Barra da Tijuca

22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ

Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 2490-3062

Ouvidoria: 0800-022-3062

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Diretores da
PDG Companhia Securitizadora
Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras da PDG Companhia Securitizadora (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da PDG Companhia Securitizadora em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme comentado na nota explicativa 2.2, certas contas das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010 apresentadas para fins de comparativos, foram reclassificadas para melhor apresentação, em relação àquelas originalmente apresentadas, sobre as quais emitimos relatório, datado de 21 de março de 2011, o qual não requer alteração.

Outros assuntos

Examinamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, preparadas sob a responsabilidade da administração, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, com base em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 22 de março de 2012.

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC - 2SP 015.199/O-6-F-RJ

Eduardo José Ramón Leverone
Contador CRC - 1RJ 067.460/O-6

PDG Companhia Securitizadora

Balancos Patrimoniais
31 de dezembro de 2011 e de 2010
(Em milhares de reais)

Ativo	2011	2010
Circulante		
Bancos Conta Movimento	9	-
Aplicações Financeiras	1.849	-
Impostos a Recuperar e Compensar	659	635
Despesas Antecipadas	792	-
Outros Créditos	4	-
Total do Circulante	3.313	635
Não Circulante		
Créditos com Coligadas	27.292	10.866
Total do Não Circulante	27.292	10.866
Total do Ativo	30.605	11.501

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PDG Companhia Securitizadora

Balanços Patrimoniais
31 de dezembro de 2011 e de 2010
(Em milhares de reais)

Passivo	2011	2010
Circulante		
Obrigações Tributárias	346	33
Obrigações Trabalhistas	967	-
Outras Obrigações	16	338
Total do Circulante	1.329	371
Não Circulante		
Benefício residual em operações securitizadas	13.161	1.221
Total do Não Circulante	13.161	1.221
Patrimônio Líquido		
Capital Social	12.556	9.365
Reserva Legal	212	61
Dividendos propostos	716	-
Resultado Acumulado	2.631	483
Total do Patrimônio Líquido	16.115	9.909
Total do Passivo	30.605	11.501

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PDG Companhia Securitizadora

Demonstração dos Resultados
31 de dezembro de 2011 e de 2010
(Em milhares de reais)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Receita líquida (nota 11)	796	-
Custo dos serviços prestados	-	-
Resultado bruto	796	-
Receitas e (despesas) operacionais	2.219	1.230
Gerais e Administrativas (nota 13)	(2.607)	(354)
Outras Receitas (nota 14)	3.367	1.513
Receitas financeiras (nota 12)	1.750	159
Despesas financeiras (nota 12)	(291)	(88)
Resultado operacional	3.015	1.230
Resultado antes do Imposto de renda e Contribuição social	3.015	1.230
Imposto de renda e Contribuição social	-	-
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	3.015	1.230
Quantidade (lote de mil ações)	12.556	9.365
Lucro líquido (Prejuízo) por ação (Básico e diluído)	0,240	0,131

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras