RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO 2014

PDG COMPANHIA SECURITIZADORA

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

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

AGENTE FIDUCIÁRIO

Abril/2015

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 2014 7
7. EVENTOS PROGRAMADOS 2015 7
8. EVENTOS LEGAIS E SOCIETÁRIOS 7
9. ASSEMBLÉIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS 8
10. VENCIMENTO ANTECIPADO 8
11. LASTRO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 8
12. ANÁLISE DOS DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS 9
13. DAS INFORMAÇÕES 9
14. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO 16
ANEXO – PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2015.

Aos
Senhores Titulares dos Certificados

À
PDG COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar - Centro
20.091-005 – Rio de Janeiro – RJ
At.: **Sr. Marco Racy Kheirallah**
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

Ao
CETIP S.A – MERCADOS ORGANIZADOS
Avenida República do Chile, 230, 11º andar
20031-170 – Rio de Janeiro – RJ
At.: Gerência de Valores Mobiliários

Na qualidade de agente fiduciário da 15ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs da **PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**, apresentamos a V. Sªs. 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, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3105, 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:	Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar - Centro 20.091-005 – Rio de Janeiro – RJ.
Telefone/Fax:	(21) 3504-3800.
D.R.I.:	Marco Racy Kheirallah.
CNPJ/MF nº	09.538.973/0001-53.
Situação:	Operacional.
Auditor Independente:	KPMG Auditores Independentes.
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.
Preço Unitário em 31/12/2014:	O preço unitário do CRI em 31/12/2014 é de R$ 1.002.610,87, de acordo com nossos cálculos e nossa interpretação dos termos e condições da emissão, não implicando em compromisso de aceitação por qualquer das partes envolvidas.
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 cártulas 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 compõe 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, *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”). Os juros são 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 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 subseqüente, 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 31/12/2014	Quantidade de CRIs
Em circulação (CETIP)	237
Em circulação (Bovespa)	13
Em Tesouraria	-

6. EVENTOS 2014

DATA	EVENTO
23/06/2014	Juros Remuneratórios dos CRIs
23/12/2014	Juros Remuneratórios dos CRIs

7. EVENTOS PROGRAMADOS 2015

DATA	EVENTO
23/06/2015	Juros Remuneratórios dos CRIs
22/12/2015	Juros Remuneratórios dos CRIs

8. EVENTOS LEGAIS E SOCIETÁRIOS

AGOE 25/04/2014 – Deliberações: por unanimidade, abstendo-se de votar os legalmente impedidos, os acionistas presentes deliberaram: (a) pela aprovação das demonstrações financeiras pertinentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013; (b) pela destinação do prejuízo apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, no montante de R$ 193.337,67 (Cento e noventa e três mil e trezentos e trinta e sete reais e sessenta e sete centavos), para absorção pela reserva de lucros da Companhia; (e) fixar a remuneração anual global dos administradores em até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); (d) aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo 1, a fim de refletir as alterações aprovadas nas Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em 20/09/2012, 28/12/2012, 18/01/2013, 10/10/2013 e 30/11/2013.

RCA – 25/04/2014 – Deliberações: Deliberam os Conselheiros, por unanimidade (i) destituir dos cargos de Diretores da Companhia, os Srs. Rodrigo Lins de Paiva Chaves; e Luis Eduardo Brito Souza, outorgando, Companhia e Diretores destituídos, reciprocamente, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação pelos atos praticados em suas gestões; (ii) eleger para o cargo de Diretor de Relações com Investidores da Companhia, com mandato pelo prazo de 3 (três) anos, o Sr. Marco Racy Khelrallah; e para o cargo de Diretor sem designação específica, com o mesmo prazo de mandato, o Sr. Aurello de Luca Miranda; (ii.a) Os Diretores eleitos tomaram posse de seus cargos nesta data, conforme termo constante no Livro de Registro de Reuniões da Diretoria; (ii.b) Os Diretores eleitos declaram, sob as penas da lei, que: (i) aceitam a indicação ao cargo; (ii) não estão impedidos, por lei especial, de exercer a administração de sociedades empresárias e; (iii) não foram condenados por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

As cópias com inteiro teor das atas e aviso descritos 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

No exercício de 2014 não foi realizada Assembleia dos Titulares dos Certificados referente a presente Série.

10. 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 no exercício de 2014, com exceção da possibilidade em razão do descumprimento do Índice Mínimo de Garantia, conforme os índices estabelecidos no Termo de Securitização e demais documentos da operação. A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa às obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

11. LASTRO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Informamos os dados relativos à retrocessão, pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à 15ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Emissora, nos termos da Nota Explicativa de número 11 às Demonstrações Financeiras:

15ª Série – 1ª Emissão	2014
Retrocessão	-
Pagamento de Principal	-
Pagamento de Juros	31.652
Inadimplência	-

Tendo em vista que as operações e emissões da Companhia contam com coobrigação de sua controladora e seu risco de crédito não está vinculado à adimplência do lastro, a não adimplência dos créditos vinculados às emissões de CRI não possui impacto para a Companhia

Em 2014, o Balanço Patrimonial Sintético referente à 15ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Emissora que consta na Nota Explicativa de número 11 às Demonstrações Financeiras está abaixo discriminado:

PATRIMÔNIO SEPARADO	
ATIVO	**2014**
Circulante	**0**
Banco	0
Direitos Creditórios	0
Não circulante	**250.634**
Direitos Creditórios	250.784
Operações Securitizadas	(150)
Ativo Total	**250.634**
PASSIVO	**2014**
Circulante	**0**
Emissão CRI	0
Não circulante	**250.634**
Emissão de CRI	250.634
Operações Securitizadas	0
Patrimônio Líquido	**0**
Passivo Total	**250.634**

12. ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS

Com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora encerradas em 31 de dezembro de 2014, no que se refere aos indicadores de liquidez, a Emissora apresentou alta de 236,47 pontos percentuais (p.p.) na sua Liquidez Geral, que em 2014 ficou em 3,73. Considerando o estoque nulo, a Liquidez Corrente e a Liquidez Seca da Emissora apontaram uma queda de 172,12 p.p., variando de 6,74 em 2013 para 5,02 no ano passado. Adicionalmente, a Liquidez Imediata teve uma baixa de 324,50 p.p., ficando em 0,02 em 2014.

Em adição, o Índice de Composição do Endividamento apresentou alta de 0,17 p.p. em 2014, ficando em 1,05%, na comparação com o ano anterior.

INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		
Índices de Estrutura de Capital	**2014**	**2013**
Composição do Endividamento	1,05%	0,87%
Índices de Liquidez	**2014**	**2013**
Liquidez Imediata	0,02	3,27
Liquidez Corrente	5,02	6,74
Liquidez Seca	5,02	6,74
Liquidez Geral	3,73	1,36

13. 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 2014. A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa à prestação obrigatória de informações.

O Agente Fiduciário informa que atuou como agente fiduciário no exercício de 2014 nas 1ª a 10ª e 15ª a 24ª Séries da 1ª Emissão e na 2ª e 3ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da PDG Companhia Securitizadora, com as seguintes características:

2ª SÉRIE	
Valor da Emissão:	R$ 21.900.000,00 (vinte e um milhões e novecentos mil reais).
Quantidade de CRI:	87 (oitenta e sete).
Prazo de Vencimento:	08 de julho de 2014.
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	Cessão de Créditos Imobiliários oriundos de Contratos de Compra e Venda de Unidades Imobiliárias, representados por CCI, no valor de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
Denominação dos Garantidores:	(i) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações. (ii) Gold Noruega Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
Eventos de Resgate, Amortização, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Resgate antecipado em 08 de julho de 2014.

3ª e 4ª SÉRIES	
Valor da 3ª Série:	R$ 249.900.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões e novecentos mil reais).
Valor da 4ª Série:	R$ 100.200.000,00 (cem milhões e duzentos mil reais).
Quantidade de CRI da 3ª Série:	833 (oitocentos e trinta e três).

Quantidade de CRI da 4ª Série:	334 (trezentos e trinta e quatro).
Prazo de Vencimento:	02 de outubro de 2023.
Tipo e Valor dos bens dados em garantia da 3ª Série:	Cessão de Créditos Imobiliários oriundos de Contratos de Compra e Venda de Unidades Imobiliárias, representados por CCI, no valor de R$ 336.900.000,00 (trezentos e trinta e seis milhões e novecentos mil reais).
Tipo e Valor dos bens dados em garantia da 4ª Série:	Cessão de Créditos Imobiliários oriundos de Contratos de Compra e Venda de Unidades Imobiliárias, representados por CCI, no valor de R$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais).
Denominação dos Garantidores da 3ª Série:	(i) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações. (ii) Pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Denominação dos Garantidores da 4ª Série:	(i) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações. (ii) Pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Repactuação da 3ª Série:	01 de Outubro de 2014
Eventos de Resgate, Amortização, Conversão e Inadimplemento no período:	Não houve.

5ª e 6ª SÉRIES	
Valor da Emissão:	R$ 24.504.090,72 (vinte e quatro milhões, quinhentos e quatro mil, noventa reais e setenta e dois centavos).
Valor da 5ª Série:	R$ 16.336.060,48 (dezesseis milhões, trezentos e trinta e seis mil, sessenta reais e quarenta e oito centavos).
Valor da 6ª Série:	R$ 8.168.030,24 (oito milhões, cento e sessenta e oito mil, trinta reais e vinte e quatro centavos).
Quantidade de CRI:	24 (vinte e quatro).
Quantidade de CRI da 1ª Série:	16 (dezesseis) – CRI A
Quantidade de CRI da 2ª Série:	8 (oito) – CRI B
Prazo de Vencimento:	25 de novembro de 2023
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	Fiança, Cessão de Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de Lotes no valor de R$ 33.517.730,79 (trinta e três milhões, quinhentos e dezessete mil, setecentos e trinta reais e setenta e nove centavos) em 05/08/2011, representados por CCIs, Alienação Fiduciária dos Lotes e recursos da Conta Reserva. Os CRIs da 5ª Série possuem preferência no recebimento dos Créditos Imobiliários, ressaltada a hipótese de Amortização Extraordinária.
Denominação dos Garantidores:	(i) Agre Urbanismo S.A. (ii) Pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Amortização:	12 parcelas mensais e sucessivas pagas no dia 25 de cada mês.
Eventos de Resgate, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Não houve.

7ª e 8ª SÉRIES	
Valor da Emissão:	R$ 28.767.072,04 (vinte e oito milhões, setecentos e sessenta e sete mil, setenta e dois reais e quatro centavos).
Valor da 7ª Série:	R$ 21.575.304,03 (vinte e um milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, trezentos e quatro reais e três centavos).
Valor da 8ª Série:	R$ 7.191.768,01 (sete milhões, cento e noventa e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e um centavo).
Quantidade de CRI:	28 (vinte e oito).
Quantidade de CRI da 7ª Série:	21 (vinte e um) – CRI A.
Quantidade de CRI da 8ª Série:	07 (sete) – CRI B.
Prazo de Vencimento:	25 de dezembro de 2023.
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	Cessão de Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de Lotes no valor de R$ 33.082.132,97 (trinta e três milhões, oitenta e dois mil, cento e trinta e dois reais e noventa e sete centavos), representados por CCIs, Alienação Fiduciária dos Lotes e recursos da Conta Reserva. Os CRIs da 7ª Série possuem preferência no recebimento dos Créditos Imobiliários, ressaltada a hipótese de Amortização Extraordinária.
Denominação dos Garantidores:	(i) Agre Urbanismo S.A. (ii) Pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Amortização:	12 parcelas mensais e sucessivas pagas no dia 25 de cada mês.
Eventos de Resgate, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Não houve.

9ª e 10ª SÉRIES	
Valor da Emissão:	R$ 41.748.268,80 (quarenta e um mil milhões, setecentos e quarenta e oito mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos).
Valor da 9ª Série:	R$ 31.311.201,60 (trinta e um milhões, trezentos e onze mil, duzentos e um reais e sessenta centavos).
Valor da 10ª Série:	R$ 10.437.067,20 (dez milhões, quatrocentos e trinta e sete mil e sessenta e sete reais e vinte centavos).
Quantidade de CRI:	40 (quarenta).
Quantidade de CRI da 9ª Série:	30 (trinta) – CRI A.
Quantidade de CRI da 10ª Série:	10 (dez) – CRI B.
Prazo de Vencimento:	25 de dezembro de 2023.
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	Fiança, Cessão de Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de Lotes no valor de R$ 48.010.509,43 (quarenta e oito milhões, dez mil, quinhentos e nove reais e quarenta e três centavos), representados por CCIs, Alienação Fiduciária dos Lotes e recursos da Conta Reserva. Os CRIs da 9ª Série possuem preferência no recebimento dos Créditos Imobiliários, ressaltada a hipótese de Amortização Extraordinária.
Denominação dos Garantidores:	(i) Agre Urbanismo S.A. (ii) Agre Araraquara Urbanismo SPE Ltda. (iii) Agre Ribeirão Preto Urbanismo SPE Ltda.
Amortização:	12 parcelas mensais e sucessivas pagas no dia 25 de cada mês.

Eventos de Resgate, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Não houve.

16ª e 17ª SÉRIES	
Valor da Emissão:	R$ 18.713.131,68 (dezoito milhões setecentos e treze mil cento e trinta e um reais e sessenta e oito centavos).
Valor da 16ª Série:	R$ 13.737.848,76 (treze milhões setecentos e trinta e sete mil oitocentos e quarenta e oito reais e setenta e seis centavos).
Valor da 17ª Série:	R$ 4.579.282,92 (quatro milhões quinhentos e setenta e nove mil duzentos e oitenta e dois reais e noventa e dois centavos).
Quantidade de CRI:	16 (dezesseis)
Quantidade de CRI da 16ª Série:	12 (doze)
Quantidade de CRI da 17ª Série:	4 (quatro)
Prazo de Vencimento:	25 de novembro de 2023
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	(i) Conta de Reserva; (ii) Cessão de Créditos Imobiliários Adicionais; (iii) Alienação Fiduciária com Lastro em CCI; e (iv) Fiança da AGRE URBANISMO S.A.
Denominação dos Garantidores:	AGRE URBANISMO S.A.
Amortização:	12 parcelas mensais e sucessivas pagas no dia 25 de cada mês.
Eventos de Resgate, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Não Houve

18ª SÉRIE	
Valor da Emissão:	R$ 144.365.484,96 (cento e quarenta e quatro milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e noventa e seis centavos).
Quantidade de CRI:	144 (cento e quarenta e quatro).
Prazo de Vencimento:	28 de dezembro de 2022.
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	Fiança, Cessão de Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Venda e Compra de Unidades Imobiliárias no valor de R$ 208.818.466,35 (duzentos e oito milhões, oitocentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e trinta e cinco centavos), representados por CCIs, Alienação Fiduciária das Unidades e Seguro contratado pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários.
Denominação dos Garantidores:	(i) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações. (ii) pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Amortização:	12 parcelas mensais e sucessivas pagas no dia 28 de cada mês.
Repactuação:	28/12/2012
Eventos de Resgate, Conversão, e Inadimplemento no período:	Resgate antecipado em 26 de março de 2015.

19ª e 20ª SÉRIES	
Valor da Emissão:	R$ 12.011.567,28 (doze milhões onze mil quinhentos s sessenta e sete reais e vinte e oito centavos).
Valor da 19ª Série:	R$ 9.008.675,46 (nove milhões oito mil seiscentos e setenta e cinco

	reais e quarenta e seis centavos).
Valor da 20ª Série:	R$ 3.002.891,82 (três milhões dois mil oitocentos e noventa e um reais e oitenta e dois centavos).
Quantidade de CRI:	12 (doze)
Quantidade de CRI da 19ª Série:	9 (nove)
Quantidade de CRI da 20ª Série:	3 (três)
Prazo de Vencimento:	25 de maio de 2027
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	(i) Conta de Reserva; (ii) Cessão de Créditos Imobiliários Adicionais; (iii) Seguro; e (iv) Alienação Fiduciária com Lastro em CCI e; (v) Direito de Preferência
Denominação dos Garantidores:	(i) Agre Urbanismo Ltda. (ii) Agre Araraquara Urbanismo SPE Ltda. (iii) Agre Ribeirão Preto Urbanismo SPE Ltda. (iv) Três Lagos Empreendimentos Ltda. (v) Terras de Bonito Empreendimentos Imobiliários SPE 03 Ltda.
Amortização:	12 parcelas mensais e sucessivas pagas no dia 25 de cada mês.
Eventos de Resgate, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Não Houve

21ª SÉRIE	
Valor da Emissão:	R$ 39.073.518,49 (trinta e nove milhões setenta e três mil quinhentos e dezoito reais e quarenta e nove centavos).
Quantidade de CRI:	120 (cento e vinte)
Prazo de Vencimento:	27 de junho de 2015
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	Fiança, Cessão de Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Venda e Compra de Unidades Imobiliárias no valor de R$ 40.137.534,34 (quarenta milhões, cento e trinta e sete mil, quinhentos e trinta e quatro reais e trinta e quatro centavos), representados por CCIs, Alienação Fiduciária das Unidades e Seguro contratado pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários.
Denominação dos Garantidores:	PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.
Amortização:	12 parcelas mensais e sucessivas pagas no dia 27 de cada mês.
Eventos de Resgate, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Não Houve

22ª SÉRIE	
Valor da Emissão:	R$ 50.000.000,55 (cinquenta milhões e cinquenta e cinco centavos).
Quantidade de CRI:	145 (cento e quarenta e cinco).
Prazo de Vencimento:	19 de junho de 2017.
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	Fiança, Cessão de Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Venda e Compra de Unidades Imobiliárias no valor de R$ 208.818.466,35, representados por CCIs, Alienação Fiduciária das Unidades e Seguro contratado pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários.

Denominação dos Garantidores:	(i) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações. (ii) pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Eventos de Resgate, Amortização, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Não houve.

23ª SÉRIE	
Valor da Emissão:	R$ 386.715.894,90 (trezentos e oitenta e seis milhões, setecentos e quinze mil oitocentos e noventa e quatro reais e noventa centavos).
Quantidade de CRI:	386 (trezentos e oitenta e seis).
Prazo de Vencimento:	16 de outubro de 2032.
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	(i) Fiança; (ii) Seguro; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor; e (iv) Alienação Fiduciária de Quotas das Cedentes.
Denominação dos Garantidores:	(i) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações. (ii) Pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Amortização;	Amortização Extraordinária: 12 parcelas mensais e sucessivas pagas no dia 16 de cada mês de 2014.
Eventos de Resgate, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Resgate antecipado em 10 de abril de 2015

24ª SÉRIE	
Valor da Emissão:	R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões reais).
Quantidade de CRI:	150 (cento e cinquenta).
Prazo de Vencimento:	05 de Setembro de 2015
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	(i) Fiança; (ii) Hipoteca; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs Garantidoras; (iv) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas; e (v) Cessão Fiduciária de Recebiveis 1 e 2 das Garantidoras.
Denominação dos Garantidores:	(i) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações; (ii) Agra Empreendimentos Imobiliários S.A.; (iii) Goldfarb Incorporações e Construções S.A.; (iv) Agre Empreendimento Imobiliário Ltda.; (v) CHL Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (vi) CHI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (vii) Mintaka Incorporadora Ltda.; e (viii) Agrell Construção Ltda.
Eventos de Resgate, Amortização, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Não houve.

2ª SÉRIE da 2ª EMISSÃO	
Valor da Emissão:	R$ 89.000.000,00 (oitenta e nove milhões reais).
Quantidade de CRI:	89 (oitenta e nove).

Prazo de Vencimento:	05 de outubro de 2015.
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	(i) Fiança; (ii) Hipoteca; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs Garantidoras; (iv) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas; e (v) Cessão Fiduciária de Recebiveis 1 e 2 das Garantidoras.
Denominação dos Garantidores:	(ix) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações; (x) Agra Empreendimentos Imobiliários S.A.; (xi) Goldfarb Incorporações e Construções S.A.; (xii) Agre Empreendimento Imobiliário Ltda.; (xiii) CHL Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (xiv) CHI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (xv) Mintaka Incorporadora Ltda.; e (xvi) Agrell Construção Ltda.
Eventos de Resgate, Amortização, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Não houve.

3ª SÉRIE da 2ª EMISSÃO	
Valor da Emissão:	R$ 111.000.000,00 (cento e onze milhões reais).
Quantidade de CRI:	111 (cento e onze).
Prazo de Vencimento:	05 de outubro de 2015.
Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	(i) Fiança; (ii) Hipoteca; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs Garantidoras; (iv) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas; e (v) Cessão Fiduciária de Recebiveis 1 e 2 das Garantidoras.
Denominação dos Garantidores:	(i) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações; (ii) Agra Empreendimentos Imobiliários S.A.; (iii) Goldfarb Incorporações e Construções S.A.; (iv) Agre Empreendimento Imobiliário Ltda.; (v) CHL Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (vi) CHI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (vii) Mintaka Incorporadora Ltda.; e (viii) Agrell Construção Ltda.
Eventos de Resgate, Amortização, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Não houve.

O Agente Fiduciário informa que também atuou como agente fiduciário no exercício de 2014 na 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, nos Termos da Instrução CVM 476/09, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade controladora da Emissora, com as seguintes características:

4ª Emissão de Debêntures	
Valor da Emissão:	R$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais).
Quantidade de Debêntures:	280 (duzentos e oitenta).
Prazo de Vencimento:	10 de agosto de 2016.
Espécie:	Quirografárias.

Tipo e Valor dos bens dados em garantia:	não há garantias.
Eventos de Resgate, Amortização, Conversão, Repactuação e Inadimplemento no período:	Não houve.

14. 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 "l" da Instrução CVM nº 28 de 23 de novembro de 1983.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2015.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3105, 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
Diretores e ao Acionista 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 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras
A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como 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 sobre as demonstrações financeiras
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 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase
Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 7, parte substancial das operações da Companhia é efetuada com partes relacionadas incluindo o suporte financeiro de sua controladora. Portanto, estas demonstrações financeiras devem ser lidas nesse contexto. Nossa conclusão não está ressalvada em função desses assuntos.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado
Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras. Essa

demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 18 de março de 2015

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6

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

PDG Companhia Securitizadora

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais - R$)

Ativo	**2014**	**2013**
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	6	576
Aplicações financeiras (Nota 5)	-	960
Contas a receber (Nota 7a)	-	770
Impostos a recuperar e compensar	994	851
Outros créditos	305	11
Total do circulante	**1.305**	**3.168**
Não circulante		
Contas a receber em operações securitizadas (Nota 7b)	76.548	70.047
Créditos com outras partes relacionadas	10.943	-
Benefício residual em operações securitizadas	3.744	-
Total do não circulante	**91.235**	**70.047**
Total do ativo	**92.540**	**73.215**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PDG Companhia Securitizadora

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais - R$)

Passivo e patrimônio líquido	**2014**	**2013**
Circulante		
Obrigações fiscais e trabalhistas	141	376
Outras obrigações	119	94
Total do circulante	**260**	**470**
Não circulante		
Contas a pagar em operações securitizadas (Nota 7a)	24.447	31.300
Contingência trabalhista	125	-
Benefício residual em operações securitizadas	-	21.987
Total do não circulante	**24.572**	**53.287**
Patrimônio líquido		
Capital social (Nota 10.1)	67.167	16.027
Reserva de lucros (Nota 10.2)	541	3.431
Total do patrimônio líquido	**67.708**	**19.458**
Total do passivo	**92.540**	**73.215**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PDG Companhia Securitizadora

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais - R$)

	2014	2013
Receita operacional líquida	**433**	**1.531**
Despesas e receitas operacionais		
Despesas gerais e administrativas	(2.368)	(1.605)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	**(1.935)**	**(74)**
Receitas e despesas financeiras		
Receitas financeiras	579	53
Despesas financeiras	(1.531)	(172)
	(952)	**(119)**
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	**(2.887)**	**(193)**
Imposto de renda e contribuição social	(3)	-
Prejuízo líquido do exercício	**(2.890)**	**(193)**
Quantidade de ações (em milhares)	67.167	16.027
Prejuízo liquído por Ação (básico e diluído)	**(0,04303)**	**(0,01204)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.