

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da PDG Companhia Securitizadora ("Companhia") apresenta o Relatório da Administração em conjunto com as anexas demonstrações financeiras e parecer dos auditores independentes da Companhia, referentes ao período compreendido entre 1º de janeiro de 2011 e 31 de dezembro de 2011. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as demonstrações financeiras da Companhia e respectivas Notas Explicativas. **1. Considerações Gerais:** A Companhia tem como objeto social, conforme seu estatuto social: (i) Aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários; (ii) Prestação de serviços referentes a operações de recebimento de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários que sejam compatíveis com suas atividades; (iii) Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; (iv) Realização de operações de proteção de valores (hedge) em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; e (v) Realizar negócios e prestação de serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, à intermediação de negócios relacionados com o mercado imobiliário e a prestação de serviços de consultoria. **2. Contexto Operacional:** Na data de sua constituição, em 10/03/2008, o capital social da Companhia era representado por R\$100,00 (cem reais), dividido em 100 (cem) ações ordinárias, de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal. Em 05/08/2008, o capital social da Companhia foi alterado e passou a ser representado por R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), dividido por 1.000.000,00 (um milhão) de ações ordinárias, de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal. O aumento do capital social da Companhia ocorreu por meio da Extraordinary General Meeting (AGE), de 05/08/2008. Em 22 de setembro de 2008, o Conselho de Valores Mobiliários (CVM), por meio do ofício CVM/SEP/IRF nº 035/2008 aprovou o pedido de registro de companhia aberta da Companhia sob o código 2164-4, para negociação de ações ordinárias de sua emissão no mercado de balcão não organizado. Dessa forma, quando da emissão de Certificados de Recebíveis Mobiliários (CRIs), tendo como lastro os recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos CRIs. **Histórico de Negociações de Títulos e Valores Mobiliários Emitidos:** A Securitizadora emitiu certificados de recebíveis imobiliários no montante de mais de R\$2 bilhões, conforme descrito a seguir: • Em julho de 2009, foi realizada a 1ª emissão de CRIs, no montante de 45 CRIs, com valor nominal de R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRIs, lastreados por recebíveis performados e não performados, comerciais e residenciais, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de vencimento de 3 anos, garantidos por fiança da PDG Realty e alienação fiduciária de unidades. O rendimento foi fixado a uma taxa de 110% do CDI (do 1º ao 24º mês) e 115% do CDI (a partir do 25º mês até a data de vencimento). Os detentores dos CRIs possuem opção de venda, pelo preço unitário na data de venda, dos CRIs para a PDG Companhia Securitizadora e/ou PDG Realty com período de exercício compreendido entre 1º de abril de 2011 e 1º de junho de 2011. • Em outubro de 2009, foi realizada a 2ª emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 30 CRIs, com valor nominal de, aproximadamente, R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRIs, lastreados por recebíveis performados e não performados comerciais e residenciais, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de vencimento de 5 anos e carência de principal e juros até o 36º mês, garantidos por fiança da PDG Realty e alienação fiduciária de unidades. O rendimento foi fixado a uma taxa de 115% do CDI (do 1º ao 36º mês) e 117% do CDI (do 37º ao 60º mês). Os detentores dos CRIs possuem opção de venda, pelo preço unitário na data de venda, dos CRIs para a PDG Companhia Securitizadora e/ou PDG Realty com período de exercício compreendido entre 1º de setembro de 2012 e 25 de setembro de 2012. • Em novembro de 2009, foi realizada a 3ª emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 25 CRIs, com valor nominal de R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRIs, lastreados por recebíveis performados e não performados, comerciais e residenciais, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de vencimento de 8 anos, garantidos por fiança da PDG Realty e alienação fiduciária de unidades. O rendimento foi fixado a uma taxa de 110% do CDI (do 1º ao 12º mês), 115% do CDI (do 13º ao 24º mês) e 117% do CDI (do 25º ao 96º mês). Os detentores dos CRIs possuem opção de venda dos CRIs para a PDG Companhia Securitizadora e/ou PDG Realty no 36º mês e no 60º mês pelo preço unitário na data. A PDG Companhia Securitizadora possui opção de compra dos CRIs no 36º mês e no 60º mês. • Em maio de 2010, foi realizada a 2ª série da 3ª emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 187 CRIs, com valor nominal de aproximadamente R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRIs, lastreados por recebíveis performados e não performados, de natureza comercial,

foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 10 anos, garantidos por fiança da PDG Realty e alienação fiduciária de unidades. O rendimento foi fixado a uma taxa de IGP-M acrescido de 9,40% ao ano, sobre o saldo do valor nominal atualizado do CRI. • Em agosto de 2010, foi realizada a 2ª série da 2ª emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 89 CRIs, com valor nominal de aproximadamente R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRIs, lastreados em 1 CCB emitida pela Greenville Incorporadora Ltda., foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 3 anos, garantidos por fiança da Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. e pela Goldfarb Incorporações e Construções S.A., foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 8 anos, garantidos por fiança da PDG Realty. O rendimento foi fixado a uma taxa de TR acrescido de 9,80% ao ano sobre o saldo do valor nominal atualizado do CRI. • Em setembro de 2010, foi realizada a 3ª Série da 2ª Emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 111 CRIs, com valor unitário de R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRIs, lastreados em 1 CCB emitida pela Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 3 anos, garantidos por fiança da Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. e pela Goldfarb Incorporações e Construções S.A., foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 8 anos, garantidos por fiança da PDG Realty. O rendimento foi fixado a uma taxa de TR acrescido de 9,80% ao ano sobre o saldo do valor nominal atualizado do CRI. • Em outubro de 2010, foram realizadas as 3ª e 4ª Séries da 3ª Emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora, sendo que a 4ª Série foi cancelada. A 3ª Série da 3ª Emissão no montante de 1.350 CRIs, com valor unitário de R\$300 mil cada, foi distribuída publicamente nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414. Os CRIs, lastreados em 2 CCBs, emitidas pela Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. e pela Goldfarb Incorporações e Construções S.A., foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 8 anos, garantidos por fiança da PDG Realty e cessão fiduciária de direitos creditórios de subsidiárias da PDG Realty. O rendimento foi fixado a uma taxa de 107% da Taxa DI. • 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 nº 400 e da Instrução CVM nº 414. Os CRIs, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 12 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 84 CRIs, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuída publicamente nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414. Os CRIs, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 12 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 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 nº 400 e da Instrução CVM nº 414. Os CRIs, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, 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 CRIs da 3ª Série e à Taxa de 109% da Taxa DI para os CRIs 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 nº 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 serão juros 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 nº 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 serão juros 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 CRI com valor unitário de aproximadamente R\$ 1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 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 16ª Série da 1ª Emissão de CRI 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 nº 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. **3. Administração:** A administração da Companhia está composta, atualmente, por cinco membros, conforme demonstrado na tabela abaixo.

Nome	Cargo Ocupado
Michel Wurman	Presidente do Conselho de Administração
Cauê Castello Veiga Innocêncio Cardoso	Vice-Presidente do Conselho de Administração
João Miguel Mallet Racy Ferreira	Conselheiro Eletivo
Luis Largam	Diretor Presidente
Daniel Miralides Bulus	Diretor de Relações com Investidores

4. Política de Investimentos: 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. **5. Distribuição de Dividendos:** 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. **6. Outras Informações:** De acordo com a Instrução CVM nº 386, de 28 de março de 2003, a Companhia não contratou no período findo em 31 de dezembro de 2011, junto ao auditor independente, Ernst & Young Terço Auditores Independentes S.S., responsável pelo exame das demonstrações contábeis da Companhia, que não fossem relativos a trabalhos de auditoria.

Rio de Janeiro, 9 de março de 2012

A Administração

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de reais)			
	2011	2010	
Receitas e (Despesas) Operacionais	3.015	1.230	
Despesas Gerais e Administrativas	(2.456)	—	
Despesas Tributárias	(151)	(347)	
Receitas Financeiras	1.750	159	
Despesas Financeiras	(291)	(88)	
Outras Receitas (Despesas) operacionais	4.163	1.513	
Resultado Operacional	3.015	1.230	
Resultado (Redução) de Lucro e Contribuição Social	3.015	1.230	
Resultado de Lucro	3.015	1.230	
Quantidade de Mil Ações	12.556	9.635	
Lucro (Prejuízo) por Ação (Básico e Diluído)	0,2401	0,1277	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de reais)			
	2011	2010	
Lucro do Exercício	3.015	1.230	
Provisões para Pagamento de Títulos	(25)	—	
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	2.991	1.230	
Redução (Aumento) de Contas do Ativo	(796)	(627)	
Impostos a Recuperar	—	(627)	
Adiantamentos a Fornecedores	(792)	—	
Outros Créditos	(4)	—	
Aumento (Redução) de Contas do Passivo	(3.528)	(9.284)	
Emissão de CRIs	1.486	(9.645)	
Partes Relacionadas	—	—	
Obrigações Tributárias	1.280	23	
Outras Contas a Pagar	(322)	338	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	(4.324)	(9.911)	
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	—	—	
Financiamentos	—	—	
Aumento do Capital Social	3.191	7.463	
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	3.191	7.463	
Disponibilidades no Início do Exercício	—	1.218	
Disponibilidades no Final do Exercício	1.858	—	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de reais)			
	2011	2010	
Receitas	2.011	2.010	
Despesas Gerais e Administrativas	(4.127)	1.672	
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	2.991	1.230	
Redução (Aumento) de Contas do Ativo	(796)	(627)	
Impostos a Recuperar	—	(627)	
Adiantamentos a Fornecedores	(792)	—	
Outros Créditos	(4)	—	
Aumento (Redução) de Contas do Passivo	(3.528)	(9.284)	
Emissão de CRIs	1.486	(9.645)	
Partes Relacionadas	—	—	
Obrigações Tributárias	1.280	23	
Outras Contas a Pagar	(322)	338	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	(4.324)	(9.911)	
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	—	—	
Financiamentos	—	—	
Aumento do Capital Social	3.191	7.463	
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	3.191	7.463	
Disponibilidades no Início do Exercício	—	1.218	
Disponibilidades no Final do Exercício	1.858	—	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de reais)			
	2011	2010	
Receitas	2.011	2.010	
Despesas Gerais e Administrativas	(4.127)	1.672	
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	2.991	1.230	
Redução (Aumento) de Contas do Ativo	(796)	(627)	
Impostos a Recuperar	—	(627)	
Adiantamentos a Fornecedores	(792)	—	
Outros Créditos	(4)	—	
Aumento (Redução) de Contas do Passivo	(3.528)	(9.284)	
Emissão de CRIs	1.486	(9.645)	
Partes Relacionadas	—	—	
Obrigações Tributárias	1.280	23	
Outras Contas a Pagar	(322)	338	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	(4.324)	(9.911)	
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	—	—	
Financiamentos	—	—	
Aumento do Capital Social	3.191	7.463	
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	3.191	7.463	
Disponibilidades no Início do Exercício	—	1.218	
Disponibilidades no Final do Exercício	1.858	—	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de reais)			
	2011	2010	
Receitas	2.011	2.010	
Despesas Gerais e Administrativas	(4.127)	1.672	
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	2.991	1.230	
Redução (Aumento) de Contas do Ativo	(796)	(627)	
Impostos a Recuperar	—	(627)	
Adiantamentos a Fornecedores	(792)	—	
Outros Créditos	(4)	—	
Aumento (Redução) de Contas do Passivo	(3.528)	(9.284)	
Emissão de CRIs	1.486	(9.645)	
Partes Relacionadas	—	—	
Obrigações Tributárias	1.280	23	
Outras Contas a Pagar	(322)	338	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	(4.324)	(9.911)	
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	—	—	
Financiamentos	—	—	
Aumento do Capital Social	3.191	7.463	
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	3.191	7.463	
Disponibilidades no Início do Exercício	—	1.218	
Disponibilidades no Final do Exercício	1.858	—	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de reais)			
	2011	2010	
Receitas	2.011	2.010	
Despesas Gerais e Administrativas	(4.127)	1.672	
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	2.991	1.230	
Redução (Aumento) de Contas do Ativo	(796)	(627)	
Impostos a Recuperar	—	(627)	
Adiantamentos a Fornecedores	(792)	—	
Outros Créditos	(4)	—	
Aumento (Redução) de Contas do Passivo	(3.528)	(9.284)	
Emissão de CRIs	1.486	(9.645)	
Partes Relacionadas	—	—	
Obrigações Tributárias	1.280	23	
Outras Contas a Pagar	(322)	338	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	(4.324)	(9.911)	
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	—	—	
Financiamentos	—	—	
Aumento do Capital Social	3.191	7.463	
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	3.191	7.463	
Disponibilidades no Início do Exercício	—	1.218	
Disponibilidades no Final do Exercício	1.858	—	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de reais)			
	2011	2010	
Receitas	2.011	2.010	
Despesas Gerais e Administrativas	(4.127)	1.672	
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	2.991	1.230	
Redução (Aumento) de Contas do Ativo	(796)	(627)	
Impostos a Recuperar	—	(627)	
Adiantamentos a Fornecedores	(792)	—	
Outros Créditos	(4)	—	
Aumento (Redução) de Contas do Passivo	(3.528)	(9.284)	
Emissão de CRIs	1.486	(9.645)	
Partes Relacionadas	—	—	
Obrigações Tributárias	1.280	23	
Outras Contas a Pagar	(322)	338	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	(4.324)	(9.911)	
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	—	—	
Financiamentos	—	—	
Aumento do Capital Social	3.191	7.463	
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	3.191	7.463	
Disponibilidades no Início do Exercício	—	1.218	
Disponibilidades no Final do Exercício	1.858	—	

Emissão	Data emissão	Data término amortização	Valor unitário (emissão)	Quede. de CRI	Juros ao ano	31/12/2011	31/12/2010
1ª Série da 1ª Emissão	13/07/09	01/08/12	1.000	45	110% do CDI	6.694	27.491
2ª Série da 1ª Emissão	20/07/11	06/07/23	302	87	107% do CDI	27.685	-
3ª Série da 1ª Emissão	29/09/11	29/09/23	307	300	107% do CDI	94.780	-
4ª Série da 1ª Emissão	29/09/11	29/09/23	300	26	109% do CDI	8.031	-
5ª Série da 1ª Emissão	05/08/11	27/11/23	1.021	16	TR + 9,5%	16.343	-
6ª Série da 1ª Emissão	05/08/11	27/11/23	1.021	08	TR + 16,2%	8.366	-
7ª Série da 1ª Emissão	31/08/11	26/12/23	1.027	21	TR + 9,5%	21.860	-
8ª Série da 1ª Emissão	31/08/11	26/12/23	1.027	07	TR + 17,84%	7.465	-
9ª Série da 1ª Emissão	31/08/11	26/12/23	1.044	30	TR + 9,5%	31.679	-
10ª Série da 1ª Emissão	31/08/11	26/12/23	1.044	10	TR + 17,9%	10.822	-
15ª Série da 1ª Emissão	20/12/11	20/12/16	1.000	205	110% do CDI	250.903	-
16ª Série da 1ª Emissão	01/11/11	25/11/23	1.142	12	IGPM + 9,5%	13.957	-
17ª Série da 1ª Emissão	01/11/11	25/11/23	1.125	4	IGPM + 18,02%	4.585	-
18ª Série da 1ª Emissão	01/12/11	28/12/23	1.002	14	IGPM + 6,8%	15.445	-
1ª Série da 2ª Emissão	01/10/09	01/10/14	1.000	30	115% do CDI	29.698	34.185
2ª Série da 2ª Emissão	05/08/10	05/08/13	1.000	89	TR + 9,8%	92.842	92.783
3ª Série da 2ª Emissão	02/09/10	02/09/13	1.000	111	TR + 9,8%	114.715	114.800
1ª Série da 3ª Emissão	03/11/09	03/01/18	1.000	25	110% do CDI	21.906	25.219
2ª Série da 3ª Emissão	07/05/10	07/07/20	1.005	186	IGPM + 9,4%	99.658	165.671
3ª e 4ª Séries da 3ª Emissão	14/10/10	03/10/18	300	1.350	107% do CDI	409.628	407.201
5ª e 6ª Séries da 3ª Emissão	01/03/11	01/03/19	300	667	107% do CDI	207.704	-
7ª Série da 3ª Emissão	31/05/11	30/06/23	300	834	107% do CDI	250.035	-
8ª Série da 3ª Emissão	01/06/11	28/11/17	1.008	23	IGPM + 9,5%	18.012	-
Total						1.892.811	867.350

Parcela Circulante 60.874 101.189
Parcela Não Circulante 1.831.937 766.161
Seguem as periodicidades e inícios das amortizações por emissão:

Amortizações	Periodicidade	Principal Início	Juros Início
1ª Série da 1ª Emissão	Mensal	13/08/2009	Mensal 13/08/2009
1ª Série da 2ª Emissão	Mensal	01/11/2012	Mensal 01/11/2012
2ª Série da 1ª Emissão	Única	06/07/2023	Semestral 06/01/2012
3ª Série da 1ª Emissão	Única	29/09/2023	Semestral 30/03/2012
4ª Série da 1ª Emissão	Única	29/09/2023	Semestral 30/03/2012
5ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/10/2011	Mensal 25/10/2011
6ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/10/2011	Mensal 25/10/2011
7ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/2011	Mensal 25/11/2011
8ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/2011	Mensal 25/11/2011
9ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/2011	Mensal 25/11/2011
10ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/2011	Mensal 25/11/2011
15ª Série da 1ª Emissão	Única	21/12/2016	Semestral 21/06/2012
16ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/01/2012	Mensal 25/01/2012
17ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/01/2012	Mensal 25/01/2012
18ª Série da 1ª Emissão	Mensal	28/02/2012	Mensal 28/02/2012
2ª Série da 2ª Emissão	Única	05/08/2013	Trimestral 09/02/2011
3ª Série da 2ª Emissão	Única	02/09/2013	Trimestral 04/03/2011
1ª Série da 3ª Emissão	Trimestral	03/04/2010	Trimestral 03/04/2012
3ª Série da 3ª Emissão	Única	07/06/2010	Mensal 07/09/2020
5ª Série da 3ª Emissão	Semestral	16/02/2011	Semestral 01/04/2011
7ª Série da 3ª Emissão	Semestral	30/12/2011	Única 01/03/2019
8ª Série da 3ª Emissão	Mensal	29/08/2011	Mensal 29/08/2011

Os lastros dos CRIs emitidos são as Cédulas de Crédito Bancário e as Cédulas de Crédito Imobiliário dos recebíveis adquiridos da PDG Realty S.A. Empreendimentos Imobiliários (controladora da Companhia) e suas controladas. Os CRIs foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por créditos imobiliários e créditos bancários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, e controlados individualmente por projeto e depois consolidados na Companhia. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRIs. Os CRIs emitidos pela Companhia não requerem classificação de risco. **5. Operações com Partes Relacionadas:** 5.1. **Operações de compra e venda de recebíveis imobiliários:** As operações com Partes Relacionadas são realizadas em termos equivalentes aos que são contratados nas transações com partes independentes e são aprovadas em reunião de diretoria. A Companhia realizou operações de compra de recebíveis imobiliários junto a sua controladora PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e suas controladas. Tais operações foram realizadas em condições semelhantes - em termos de taxas, prazos, indexadores, entre outros - àquelas que seriam consideradas em operações firmadas com terceiros, ou seja, as operações realizadas com partes relacionadas estão sujeitas às condições que afetariam a situação patrimonial e financeira de forma semelhante àquela que seria observada caso, de outra forma, tivessem sido realizadas com terceiros alheios à Companhia. Essas operações foram realizadas com coobrigação por parte das cedentes dos créditos. Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do balanço da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e de suas controladas, e os valores recebidos por essa empresa foram registrados em conta de passivo que demonstra a obrigação financeira correspondente. Os custos financeiros da operação são apropriados *pro rata tempore* para na rubrica de despesa financeira, na demonstração do resultado do exercício da Companhia e à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e consequentemente a coobrigação dessas parcelas cessa. Em 31 de dezembro de 2011 o saldo a pagar decorrente das operações de crédito vinculado à aquisição de recebíveis imobiliários, registrado nos respectivos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRIs, sob regime fiduciário, era de R\$ 7.422 (em 31 de dezembro de 2010, saldo zero). O saldo de emissões de CRIs, conforme abertura por balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRIs demonstrada na Nota 4, no valor de R\$ 1.866.232 (R\$ 849.298 em 31 de dezembro de 2010), é composto, exclusivamente, por transações realizadas com terceiros alheios à Companhia. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2011 de R\$ 27.292 (R\$ 10.865 em 2010), refere-se ao resultado apurado nos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRIs, sob regime fiduciário, conforme demonstrado na Nota 10. A Companhia realizou operações de securitização com lastro na Cédula de Créditos Imobiliários (CCI) representativa da Cédula de Crédito Bancário (CCB) emitidas por partes relacionadas. Essas CCBs encontram-se registradas contabilmente nos respectivos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRIs, sob regime fiduciário, conforme demonstrado abaixo:

Data	Operação	Emissão	31/12/2011	31/12/2010	Parte Relacionada	Taxa
20/07/11	2ª Série 1ª Emissão	26.253	27.700	-	PDG Realty S.A.	107% do CDI
29/09/11	3ª Série 1ª Emissão	92.100	94.783	-	PDG Realty S.A.	107% do CDI
29/09/11	4ª Série 1ª Emissão	7.800	6.032	-	PDG Realty S.A.	107% do CDI
01/12/11	5ª Série 1ª Emissão	205.000	251.026	-	PDG Realty S.A.	119% do CDI
05/08/10	2ª Série 2ª Emissão	89.000	93.449	93.322	Agre Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 11,447%
02/09/10	3ª Série 2ª Emissão	111.000	114.814	114.839	Agre Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 9,91%
14/10/10	3ª Série 3ª Emissão	100.000	102.864	102.386	Agre Empreendimentos Imobiliários S.A.	108,83% do CDI
14/10/10	3ª Série 3ª Emissão	305.000	313.736	312.277	Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	108,83% do CDI
01/03/11	5ª Série 3ª Emissão	200.100	207.803	-	PDG Realty S.A.	107% do CDI
31/05/11	7ª Série 3ª Emissão	250.000	250.319	-	PDG Realty S.A.	107% do CDI
Total		1.181.253	1.464.553	622.824		
Parcela circulante			98.358	66.069		
Parcela não circulante			1.366.195	556.755		

5.2. Remuneração dos administradores: O limite de remuneração da diretoria e dos Administradores da Companhia para o ano de 2011 foi fixado em até R\$ 1.000, pela Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2011. Em 31 de dezembro de 2011, a despesa com remuneração da administração era de R\$ 260 (em 31 de dezembro de 2010, não houve despesa com remuneração da administração). Adicionalmente, a Companhia possui registrado em seu ativo o montante de R\$ 740 (em 31 de dezembro de 2010, saldo zero), referente a adiantamento de remuneração aos administradores. **6. Ativos e Passivos Contingentes e Obrigações Legais - Fiscais e Previdenciárias:** Não foram reconhecidos ativos e passivos contingentes e, tampouco, existem processos classificados como prováveis e/ou passíveis de realização. Com relação às obrigações legais (fiscais e previdenciárias), a Companhia não está contestando judicialmente a legalidade e constitucionalidade de tributos e contribuições. A Companhia não é objeto de disputas judiciais. **7. Imposto de Renda e Contribuição Social:** A Companhia apura seu Imposto de Renda e Contribuição Social pelo Lucro Real. Em 31 de dezembro de 2011, não há valor a pagar de Imposto de Renda e Contribuição Social, conforme quadro abaixo:

Lucro antes da apuração do imposto de renda e contribuição social	IRPJ	CSLL
Exclusões	3.015	3.015
Amortização de deságio	3.634	3.634
Total das exclusões	3.634	3.634
Prejuízo fiscal e base de cálculo negativa de CSLL	(619)	(619)

8. Patrimônio Líquido: 8.1. Capital social: Em 31 de dezembro de 2011, o capital social, totalmente subscrito, totalizava R\$ 12.556 (R\$ 9.365 em 31 de dezembro de 2010), representado por 12.555.850 (doze milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e cinquenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal 9.365.000 (nove milhões, trezentos e sessenta e cinco mil e quatrocentas e cinquenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de 2010, totalmente subscritas e integralizadas, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real). A Companhia não possui limite de aumento autorizado de capital, sendo as emissões de ações para aumento do capital deliberadas pelos Acionistas em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia realizou duas emissões de ações: i) 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no valor total de R\$ 3.500, conforme aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 04 de janeiro de 2011; e ii) 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no valor total de R\$ 35.000, conforme aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 15 de março de 2011. Adicionalmente, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia realizou o cancelamento de 35.308.800 (trinta e cinco milhões, trezentas e oito mil e oitocentas e oitenta e oito) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no valor total de R\$ 35.308, conforme aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 30 de setembro de 2011. **8.2. Dividendos mínimos obrigatórios e destino do lucro líquido do exercício:** De acordo com o Estatuto Social da Companhia e em consonância com a Lei das Sociedades por Ações (Lei 6.404/76 e a Lei 11.638/07), o lucro líquido do exercício, quando disponível, após a dedução de participação dos administradores até o limite máximo legal e após a compensação de eventuais prejuízos acumulados, tem a seguinte destinação: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado; e (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios. A Administração da Companhia irá propor à assembleia a constituição de reserva legal e distribuição de dividendos conforme cálculo abaixo:

Lucro líquido do exercício antes da participação dos não controladores	31/12/2011	31/12/2010
Atribuíveis aos Acionistas não controladores	3.015	3.015
Lucro líquido do exercício	3.015	3.015
Constituição de reservas:		
Reserva legal	151	-
Lucros a realizar	-	2.864
Lucro disponível:		
Valor dos dividendos mínimos obrigatórios	716	716
Dividendos propostos pela administração	716	716

8.3. Resultado por ação: O cálculo básico de resultado por ação é feito através da divisão do lucro (prejuízo) líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado através da divisão do lucro (prejuízo) líquido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. Não existem fatores de diluição em 31 de dezembro de 2011 e 2010, fazendo com que o resultado por ação diluído ficasse o mesmo que o cálculo básico de lucro por ação. O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros (prejuízo) por ação:

Descrição	31/12/2011	31/12/2010
Lucro (Prejuízo) do exercício disponível para as ações ordinárias	3.015	3.015
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	31.831	1.230
Lucro (Prejuízo) por ação (em R\$) - básico e diluído	0,09	0,29

9. Instrumentos Financeiros e Gerenciamento de Riscos: A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhar o ativo das transações versus as taxas vigentes no mercado. Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são caixa e bancos, aplicações em CDB e compromissadas, em condições normais de mercado, estando reconhecidos pelos critérios descritos na Nota 3. A Companhia não operou com derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010. O valor contábil dos instrumentos financeiros ativos e passivos na data do balanço, representados substancialmente por aplicações financeiras, contas a receber e obrigações por emissão de créditos de recebíveis imobiliários que se aproximam dos seus valores de mercado e estimados, dado que a maior parte das operações são pós-fixadas. A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos de curto prazo. Em atendimento ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia confirma não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas demonstrações financeiras. **Seguem abaixo as considerações sobre riscos sobre instrumentos financeiros: Risco de crédito:** Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. **Risco de taxas de juros e inflação:** Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de derivativos para fazer "hedge" contra esse risco, para proteger-se contra o risco de volatilidade dessas taxas. Até o momento a Companhia não identificou a necessidade de contratação de nenhum instrumento derivativo. **Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro):** Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI. **10. Informações Complementares Acerca da Emissão de CRIs:** Em atenção ao disposto no artigo 3º da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, seguem os dados relativos a: (a) aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão dos CRIs emitidos; (b) classificação de risco dos CRIs emitidos a que se refere o § 7º do artigo 7º da referida Instrução, se for o caso; e (c) balanço patrimonial sintético por emissão de CRIs sob regime fiduciário. **a) Aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência relacionados aos créditos vinculados à emissão de CRIs:** (i) Aquisição - até o exercício findo de 31 de dezembro de 2011, a Companhia efetuou as seguintes operações de aquisição de operações vinculadas à emissão de CRIs:

Código Emissor	CRI	Série	Emissão	Data
8711401	09G0068491	1ª Série	1ª Emissão	13/07/2009
8711401	11G0001920	2ª Série	1ª Emissão	20/07/2011
8711401	11H0012972	3ª Série	1ª Emissão	29/09/2011
8711401	11H0013027	4ª Série	1ª Emissão	29/09/2011
8711401	11H0028642	5ª Série	1ª Emissão	05/08/2011
8711401	11H0028641	6ª Série	1ª Emissão	05/08/2011
8711401	11H0030378	7ª Série	1ª Emissão	31/08/2011
8711401	11H0030379	8ª Série	1ª Emissão	31/08/2011
8711401	11H0030380	9ª Série	1ª Emissão	31/08/2011
8711401	11H0030381	10ª Série	1ª Emissão	31/08/2011
8711401	11L0015528	15ª Série	1ª Emissão	20/12/2011
8711401	11K0024977	16ª Série	1ª Emissão	01/11/2011
8711401	11K0024978	17ª Série	1ª Emissão	01/11/2011
8711401	11L0018297	18ª Série	1ª Emissão	01/12/2011
8711401	09J0017579	1ª Série	2ª Emissão	01/10/2009
8711401	10H0004065	2ª Série	2ª Emissão	05/08/2010
8711401	10E001003	3ª Série	2ª Emissão	02/02/2010
8711401	09K0019759	1ª Série	3ª Emissão	03/11/2009
8711401	10E0013644	2ª Série	3ª Emissão	07/05/2010
8711401	10J0010501	3ª Série	3ª Emissão	13/10/2010
8711401	11C0000002	5ª Série	3ª Emissão	01/03/2011
8711401	11E0030386	7ª Série	3ª Emissão	31/05/2011
8711401	11F0025541	8ª Série	3ª Emissão	15/05/2011

(ii) Retrocessões:

Operação	31/12/2011	31/12/2010
1ª Série da 1ª Emissão	10.440	Reclassificado
1ª Série da 2ª Emissão	810	-
1ª Série da 3ª Emissão	1.205	-
2ª Série da 3ª Emissão	26.196	1.888
8ª Série da 3ª Emissão	-	417
Total	38.651	2.305

(iii) Pagamentos de principal e juros - durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos de operações vinculadas às emissões de CRIs:

Emissão	31/12/2011	31/12/2010
1ª Emissão 1ª Série	-	-
1ª Emissão 2ª Série	-	-
1ª Emissão 3ª Série	-	-
1ª Emissão 4ª Série	-	-
1ª Emissão 5ª Série	-	-
1ª Emissão 6ª Série	-	-
1ª Emissão 7ª Série	-	-
1ª Emissão 8ª Série	-	-
1ª Emissão 9ª Série	-	-
1ª Emissão 10ª Série	-	-
2ª Emissão 1ª Série	5.273	-
2ª Emissão 2ª Série	-	9.717
2ª Emissão 3ª Série	-	12.223
3ª Emissão 1ª Série	3.392	2.953
3ª Emissão 2ª Série	69.038	15.867
3		