

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da PDG Companhia Securitizadora ("Cia.") apresenta o Relatório da Administração em conjunto com as demonstrações financeiras e parecer dos auditores independentes da Cia., referentes ao período compreendido entre 1º/01/12 e 31/12/12. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as demonstrações financeiras da Cia. e respectivas Notas Explicativas. **1. Considerações Gerais:** A Cia. 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 no mercado secundário 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 Imob. (CRI) e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; (iv) realização de operações de proteção de valores (*hedg*) em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imob.; 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 imob. e prestação de serviços de consultoria. **2. Contexto Operacional: Descrição e estrutura organizacional:** A Cia. é controlada pela PDG Realty S.A. Empreend. e Participações ("PDG Realty"). Com sede no Rio de Janeiro, a Cia. atua no mercado de securitização de recebíveis imob., possuindo, até a presente data, mais de R\$2,2 bilhões em certificados de recebíveis imob. emitidos. **Mudança de endereço:** Em 18/01/13 a Cia. alterou a sua sede social para a Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro, CEP 20091-005, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Em 03/10/08, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), por meio do ofício CVM/SEP/RIC nº 035/2008, aprovou o pedido de registro de companhia aberta da Cia. 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 (CRI), tendo como lastro os recebíveis imob. vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Cia., passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos CRI. **Considerações sobre os resultados da Cia.:** A Cia. realizou suas operações e conseguiu honrar seus compromissos durante o exercício social de 2012 que é o seu maior objetivo estratégico sem grandes necessidades de aportes. **Estruturação financeira:** A estrutura de capital da Cia. é composta por 100% (cem por cento) de capital integralizado pelos acionistas. A Cia. não possui dívidas. **Histórico de Negociações de Títulos e Valores Mobiliários Emitidos:** A Securitizadora emitiu CRI no montante de mais de R\$ 2,2 bilhões, conforme descrito a seguir: • Em julho de 2009, foi realizada a 1ª Série da 1ª Emissão de CRI, no montante de 45 CRI, com valor nominal de R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados por recebíveis performados e não performados, comerciais e residenciais, foram emitidos pela PDG Cia. 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 CRI possuem opção de venda, pelo preço unitário na data de venda, dos CRI para a PDG Cia. Securitizadora e/ou PDG Realty com período de exercício compreendido entre 1º/04/11 e 1º/06/11. O vencimento da operação ocorreu em julho de 2012. • Em outubro de 2009, foi realizada a 1ª Série da 2ª Emissão de CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de 30 CRI, com valor nominal de, aproximadamente, R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados por recebíveis performados e não performados, comerciais e residenciais, foram emitidos pela PDG Cia. 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 CRI possuem opção de venda, pelo preço unitário na data de venda, dos CRI para a PDG Cia. Securitizadora e/ou PDG Realty com período de exercício compreendido entre 15/09/12 e 25/09/12. • Em novembro de 2009, foi realizada a 1ª Série da 3ª Emissão de CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de 25 CRI, com valor nominal de R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados por recebíveis performados e não performados, comerciais e residenciais, foram emitidos pela PDG Cia. 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, sendo o primeiro pagamento de juros em abril de 2010 e a primeira amortização em abril de 2011. Os detentores dos CRI possuem opção de venda dos CRI para a PDG Cia. Securitizadora e/ou PDG Realty no 36º mês e no 60º mês pelo preço unitário na data. A PDG Cia. Securitizadora possui opção de compra dos CRI no 36º mês e no 60º mês. • Em maio de 2010, foi realizada a 2ª Série da 3ª Emissão de CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de 187 CRI, com valor nominal de aproximadamente R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados por recebíveis performados e não performados, de natureza comercial, foram emitidos pela PDG Cia. 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 CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de 89 CRI, com valor nominal de aproximadamente R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados em 1 CCB emitida pela Greenville Incorporadora Ltda., foram emitidos pela PDG Cia. Securitizadora, com prazo de 3 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 TR acrescida 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 CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de 111 CRI, com valor unitário de R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados em 1 CCB emitida pela Agra Empreend. Imob. S.A., foram emitidos pela PDG Cia. Securitizadora, com prazo de 3 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 TR acrescido de 9,80% ao ano sobre o saldo do valor nominal atualizado do CRI. • Em outubro de 2010, foram realizadas a 3ª e 4ª Séries da 3ª Emissão de CRI da PDG Cia. Securitizadora, sendo que a 4ª Série foi cancelada. A 3ª Série da 3ª Emissão, no montante de 1.350 CRI, 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 CRI, lastreados em 2 Cédulas de Crédito Bancário ("CCB"), emitidas pela Agra Empreend. Imob. S.A. e pela Goldfarb Incorporações e Construções S.A., foram emitidos pela PDG Cia. 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 maio de 2011, foi realizada a 7ª Série da 3ª Emissão de CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de 834 CRI, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuída publicamente nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414. Os CRI, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Cia. 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 CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de 23 CRI, com valor nominal de aproximadamente R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados em créditos Imob. constituídos por direitos creditórios representados pelas parcelas de Contratos Imob. de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Cia. Securitizadora, com vencimento em 28/10/20, 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 CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de 87 CRI, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuída publicamente nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414. Os CRI, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Cia. 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 CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de 1.167 CRI, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414. Os CRI, lastreados em 2 CCB emitidas pela PDG Realty, sendo uma para cada série, foram emitidos pela PDG Cia. 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 a 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 CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de 92 CRI, com valor unitário de aproximadamente R\$ 1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados em créditos imob. de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Cia. Securitizadora, com vencimento em novembro de 2020. 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% a 17% ao ano. • Em novembro de 2011, foram realizadas a 16ª Série e a 17ª Série da 1ª Emissão de CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de

16 CRI, com valor unitário de aproximadamente R\$ 1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados em créditos imob. de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Cia. 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 Cia. 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 CRI, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Cia. 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 CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante de 144 CRI, com valor unitário de aproximadamente R\$ 1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados em créditos Imob. de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Cia. 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. • Em Abril de 2012, foram realizadas as 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante 12 CRI, com valor unitário de aproximadamente R\$ 1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados em créditos Imob. de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Cia. Securitizadora, com vencimento em Maio de 2027. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IGP-M + 11,9% ao ano. • Em Abril de 2012, foi realizada a 21ª Série da 1ª Emissão de CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante 120 CRI, com valor unitário de aproximadamente R\$300 mil cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados em créditos Imob. de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Cia. Securitizadora, com vencimento em Junho de 2015. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IPCA + 6,6% ao ano. • Em Junho de 2012, foi realizada a 22ª Série da 1ª Emissão de CRI da PDG Cia. Securitizadora, no montante 145 CRI, com valor unitário de aproximadamente R\$345 mil cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476. Os CRI, lastreados em créditos Imob. de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Cia. Securitizadora, com vencimento em Junho de 2017. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada de 110% CDI ao ano. A Diretoria da Cia. 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 Cia. opera somente com despesas relacionadas à securitização (emissão dos CRI). Os créditos adquiridos para securitização podem ser considerados insumos da Cia. 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 CRI 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 Cia. **3. Administração:** A administração da Cia. está composta, atualmente, pelos membros, conforme demonstrado na tabela abaixo.

Nome	Cargo Ocupado
Carlos Augusto Leone Piani	Presidente do Conselho de Administração
Natalia Maria Fernandes Pires	Vice-Presidente do Conselho de Administração
Marco Racy Kheirallah	Conselheiro Efetivo
Luís Eduardo Brito de Souza	Diretor de Relações com Investidores
Rodrigo Lins de Paiva Cavazzani	Diretor sem Designação

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 Cia.. A Cia. estuda oportunidades, e quando for o caso, emitirá certificados de recebíveis imobiliários, a fim de financiar seus investimentos. **5. Distribuição de Dividendos:** A Cia., optou pela não distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios em 2011, reinvestindo a totalidade dos recursos, conforme deliberação contida na ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 27/04/12, da mesma forma do lucro apurado no exercício em 2012 por considerar que os recursos estarão disponíveis no mesmo grupo econômico de sua controladora PDG Realty S.A. Empreendimento e Participações. **6. Outras Informações:** De acordo com a Instrução CVM nº 386, de 28/03/03, a Cia. não contratou no período findo em 31/12/12, junto ao auditor independente, KPMG Auditores Independentes, responsável pelo exame das demonstrações contábeis da Cia., serviços que não fossem relativos a trabalhos de auditoria.

Rio de Janeiro, 27/02/13. **A Administração**

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (Em milhares de reais)				
	31/12/12		31/12/11	
	Resultado do Exercício	Resultado Abrangente	Resultado do Exercício	Resultado Abrangente
Receitas de Prestação de Serviços	427	427	796	796
Despesas gerais e administrativas	(4.569)	(4.569)	(2.456)	(2.456)
Despesas tributárias	-	-	(151)	(151)
Receitas financeiras	-	-	1.561	1.750
Despesas financeiras	-	-	(256)	(291)
Outras receitas (despesas) operacionais	2.949	2.949	3.367	3.367
Resultado Operacional Antes do IR e CS	112	112	3.015	3.015
IR e CS	(47)	(47)	-	-
Resultado do Exercício	65	65	3.015	3.015
Quantidade de ações (em milhares)	14.406	14.406	12.556	12.556
Lucro por Ação (básico e diluído)	0,0045	0,0045	0,2401	0,2401
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras				

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE (Em milhares de reais)				
	31/12/12		31/12/11	
	Resultado do Exercício	Resultado Abrangente	Resultado do Exercício	Resultado Abrangente
Receitas de Prestação de Serviços	427	427	796	796
Despesas gerais e administrativas	(4.569)	(4.569)	(2.456)	(2.456)
Despesas tributárias	-	-	(151)	(151)
Receitas financeiras	1.561	1.561	1.750	1.750
Despesas financeiras	(256)	(256)	(291)	(291)
Outras receitas (despesas) operacionais	2.949	2.949	3.367	3.367
Resultado Operacional antes do IR e CS	112	112	3.015	3.015
IR e CS	(47)	(47)	-	-
Resultado do Exercício	65	65	3.015	3.015
Quantidade de ações (em milhares)	14.406	14.406	12.556	12.556
Lucro por Ação (básico e diluído)	0,0045	0,0045	0,2401	0,2401
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras				

oferta. • 2ª Série da 3ª Emissão: securitização de recebíveis oriundos de contratos de venda e compra de unidades, sendo a Pentágono o agente fiduciário da operação. O BTG foi o coordenador líder e distribuidor da oferta. • 3ª e 4ª Séries da 3ª Emissão: securitização de créditos oriundos de 2 CCBs emitidas pela Agra e pela Goldfarb Incorporações e Construções S.A. ("Goldfarb"), sendo a Pentágono o agente fiduciário da operação. O IBBA foi o coordenador líder e distribuidor da oferta. A 4ª Série foi cancelada. • 5ª e 6ª Séries da 3ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCB emitida pela PDG Realty, sendo a Pentágono o agente fiduciário da operação. O IBBA foi o coordenador líder e distribuidor da oferta. A 5ª Série foi cancelada. • 7ª Série da 3ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCB emitida pela PDG Realty, sendo a Pentágono o agente fiduciário da operação. O BTG foi o coordenador líder e distribuidor da oferta. • 8ª Série da 3ª Emissão: securitização de recebíveis oriundos de contratos de venda e compra de unidades, sendo a Pentágono o agente fiduciário da operação. O BTG foi o coordenador líder e distribuidor da oferta. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis: Base de apresentação:** As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A preparação das demonstrações financeiras está de acordo com o CPC 26 - Apresentação das demonstrações financeiras, que requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Cia. e foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. A Cia. revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. A Instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas às aquisições, retrocessões, pagamentos e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução, divulgamos tais informações na Nota 10. A Administração autorizou a conclusão das Demonstrações Financeiras em 27/02/13, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data. Abaixo demonstramos os saldos do ativo, passivo e das demonstrações de resultados antes e depois do patrimônio separado, comparativamente para os exercícios findos em 31/12/12 e de 2011. **2.1. Políticas contábeis:** Em atenção ao disposto no artigo 3º da Instrução da CVM nº 414/04, os ativos e passivos financeiros relacionados às emissões de CRI são controlados de forma segregada do patrimônio da Cia., nos respectivos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRI, sob regime fiduciário. Não há divergência entre as políticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras da Cia. e dos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRI, demonstrados na Nota 10.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de reais)					
	2012	2011	2012	2011	
Ativo/Circulante	2012	2011	2012	2011	
Caixa e equivalentes de caixa	19	9	302	1.313	
Aplicações financeiras	-	1.849	-	16	
Direitos creditórios adquiridos	-	4	-	-	
Impostos a recuperar e compensar	884	659	7.802	-	
Despesas antecipadas	-	792	-	-	
Total do Circulante	903	3.313	302	1.329	
Não Circulante					
Créditos com partes relacionadas	45.308	27.292	20.077	13.161	
Total do Não Circulante	45.308	27.292	27.879	13.161	
Total do Ativo	46.211	30.605	27.879	13.161	
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras					

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de reais)						
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Resultado do Exercício	Dividendos Propostos	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2010	9.365	59	485	-	-	9.909
Aumento de capital	3.500	-	-	-	-	3.500
Redução de capital	(309)	-	-	-	(309)	-
Resultado do exercício	-	-	-	3.015	-	3.015
Dividendos propostos	-	-	-	(716)	716	-
Reserva legal	-	151	-	(151)	-	-
Destinação dos resultados	-	-	2.148	(2.148)	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2011	12.556	210	2.633	-	716	16.115
Aumento de capital	1.850	-	-	-	(716)	1.850
Retenção dos dividendos propostos	-	-	716	-	-	716
Resultado do exercício	-	-	-	63	-	63
Reserva legal	-	-	2	-	-	2
Destinação dos resultados	-	-	63	(63)	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2012	14.406	210	3.414	-	-	18.030
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras						

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA (Em milhares de reais)					
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11	
Lucro do Exercício	65	3.015	427	4.127	
Provisões para pagamento de títulos	-	(24)	2.526	(711)	
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	65	2.991	2.099	3.416	
Variações nos Ativos e Passivos	(3.754)	(4.324)	2.099	3.416	
Impostos a recuperar e compensar	(225)	-	10.731	1.750	
Direitos creditórios adquiridos	4	(4)	1.561	1.750	
Despesas antecipadas	792	(792)	9.170	-	
Créditos com partes relacionadas	(18.016)	(4.486)	8.632	5.166	
Obrigações fiscais e trabalhistas	(1.011)	1.280	1.682	1.745	
Outras obrigações	(16)	(322)	944	633	
Benefício residual em operações securitizadas	6.916	-	738	1.112	
Débitos com partes relacionadas	7.802	-	408	151	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	(3.689)	(1.333)	6.477	251	
Financiamentos: Aumento do capital social	1.850	3.191	6.477	-	
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	1.850	3.191	-	255	
Disponibilidades no Início do Exercício	1.858	-	65	3.015	
Variação do Caixa no Período	(1.839)	1.858	65	3.015	
Disponibilidades no Final do Exercício	19	1.858	6.632	5.166	
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras					

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de reais)					
1. Contexto operacional: Em 10/03/08, a Cia. foi constituída com a denominação de ZMF Incorporações S.A. com sede na Praia de Botafogo, 501, 2º andar, conjunto 203. A Cia. tinha como objeto social os propósitos específicos de incorporação e venda de imóveis próprios bem como a construção civil e loteamento, podendo participar no capital de outras empresas, como cotista ou acionista, sob o regime de incorporação imobiliária disciplinado pela Lei nº 4.591/64, em terreno a ser adquirido pela Cia.. Objetivando obter autorização para abertura do capital, por meio da AGE, realizada em 05/08/08,					

Demonstração do Resultado do Exercício - Comparativo 2012 x 2011

Conta	Descrição	2012			2011		
		Saldo antes do Patrimônio em Separado	Patrimônio em Separado	Saldo final em 31/12/12	Saldo antes do Patrimônio em Separado	Patrimônio em Separado	Saldo final em 31/12/11
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	427	-	427	796	796	
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-	-	-	-	-	
3.03	Resultado Bruto	427	-	427	796	796	
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.508	(11.128)	(1.620)	17.187	(16.427)	
3.04.02.01	Despesas Administrativas	(4.569)	-	(4.569)	(2.456)	(2.456)	
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-	-	-	(151)	(151)	
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	192.195	(189.246)	2.949	151.220	(147.853)	
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	(178.118)	178.118	-	(131.426)	131.426	
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	
	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.935	(11.128)	(1.193)	17.983	(16.427)	
3.05	Resultado Financeiro	(9.823)	11.128	(1.305)	(14.968)	(16.427)	
3.06.01	Receitas Financeiras	179.679	(178.118)	1.561	133.176	1.750	
3.06.02	Despesas Financeiras	(189.502)	189.246	(256)	(148.144)	147.853	
3.07	Resultado Antes dos Tributos Sobre o Lucro	112	-	112	3.015	3.015	
3.08	IR e CS Sobre o Lucro	(47)	-	(47)	-	-	
	Resultado Líquido das Operações Continuadas	65	-	65	3.015	-	
3.09	Continuadas	65	-	65	3.015	-	
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	65	-	65	3.015	-	

2.1.1. Ativos e passivos financeiros: Os ativos financeiros são classificados nas categorias de valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda ou derivativos classificados como instrumentos de hedge eficazes, conforme a situação. A Cia. determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os ativos financeiros da Cia. incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, direitos creditórios adquiridos, cédulas de créditos bancários e outras contas a receber. Os passivos financeiros são representados pelas obrigações por emissão de Crédito de Recebíveis Imob. A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: **Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado:** ✓ **Caixa e equivalentes de caixa:** Os equivalentes de caixa são recursos bancários, em espécie ou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A aplicação é considerada de curto prazo quando possui vencimento de três meses ou menos, a contar da data da aquisição. ✓ **Títulos e Valores Mobiliários:** As aplicações financeiras que não se enquadram na classificação de equivalente de caixa devem ser classificadas como títulos e valores mobiliários nas seguintes categorias: títulos mantidos até o vencimento, títulos disponíveis para venda e títulos para negociação a valor justo reconhecido com contrapartida no resultado (títulos para negociação). A classificação depende do propósito para qual o investimento foi adquirido e da condição de efetivar tal propósito. Quando o propósito da aquisição do investimento é a aplicação de recursos para obter ganhos de curto prazo, estes são classificados como títulos para negociação; quando a intenção é efetuar aplicação de recursos para manter as aplicações até o vencimento, estes são classificados como títulos mantidos até o vencimento, desde que a Administração tenha a intenção e possua condições financeiras de manter a aplicação financeira até seu vencimento. Quando a intenção, no momento de efetuar a aplicação, não é nenhuma das anteriores, tais aplicações são classificadas como títulos disponíveis para venda. Quando aplicável, os custos incrementais diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo financeiro são adicionados ao montante originalmente reconhecido, exceto pelos títulos para negociação, os quais são registrados pelo valor justo com contrapartida no resultado. **Recebíveis e empréstimos:** ✓ **Contas a receber - Recebíveis Imob.:** São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imob. com coobrigação do cedente. Foram constituídos ágios/deságios a amortizar com base na diferença do valor pago pelos créditos adquiridos e o valor contábil dos mesmos, na data da operação. Estes ágios/deságios serão amortizados conforme o recebimento das parcelas dos créditos adquiridos e encontram-se registrados em conta redutora do contas a receber. Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Cia., por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto. O saldo de securitização é demonstrado pelo valor líquido, no ativo ou no passivo, conforme o caso, na rubrica "Contas a receber", conforme descrito na Nota 4. ✓ **Instrumentos financeiros passivos e derivativos:** Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, passivos financeiros a custo amortizado, ou como derivativos classificados como instrumentos de hedge, conforme o caso. A Cia. determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Cia. incluem principalmente contas a pagar a fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, custos e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários. Caso haja créditos com liquidação duvidosa, tais créditos podem ser devolvidos às empresas de quem a Cia. os comprou ou pode haver a troca dos mesmos por outros, de acordo com as condições de coobrigação dos contratos de compra de recebíveis, não sendo aplicável, portanto, a provisão para créditos de liquidação duvidosa. Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Cia. se torna parte das disposições contratuais dos mesmos. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros. **Classificação como dívida ou patrimônio:** Instrumentos de dívida ou instrumentos patrimoniais são classificados de uma forma ou de outra de acordo com a substância dos termos contratuais. **Certificados de Recebíveis Imob. (CRI):** Os passivos circulantes e não circulantes dos CRI são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados a valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente é contabilizada contra as contas de resultado que deram origem ao referido passivo. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do passivo é apropriada ao resultado ao longo do prazo do contrato com base no método do custo amortizado e da taxa de juros efetiva. **Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários:** A Cia. apresenta as dívidas pelo valor captado deduzido dos custos de transação, descontos e prêmios incorridos, conforme CPC 08, quando aplicável. **2.1.2. Imposto de renda e contribuição social:** A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Os créditos tributários diferidos, decorrentes de prejuízo fiscal ou base negativa da contribuição social, são reconhecidos somente na extensão em que sua realização seja provável, tendo como base o histórico de rentabilidade. As antecipações e os valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização. **2.1.3. Julgamento, estimativas e premissas contábeis:** Na preparação das demonstrações financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: avaliação da realização de crédito fiscal diferido ativo decorrente de prejuízo fiscal e base negativa acumulada de exercícios anteriores, classificação de curto e longo prazo, entre outros. Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas. **a) Valor justo de instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. **b) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:** Provisões são reconhecidas quando há uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado. É provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Cia. espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é registrada no resultado, líquida de qualquer reembolso. **2.1.4. Apuração do resultado:** O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do exercício. As receitas, despesas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre os ativos e passivos circulantes e não circulantes. Quando aplicável, incluem os ajustes de valor de mercado e/ou de realização. O ágio e o deságio apurados na compra dos recebíveis são apropriados ao resultado do exercício de acordo com o fluxo de recebimento dos recebíveis. **2.2. Novos IFRS e Interpretações do IFRIC:** Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Cia.. Diversas normas, emendas a normas e interpretações IFRS emitidas pelo IASB ainda não entraram em vigor para o período findo em 31/12/12. O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes a esses IFRS, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. Dentre a novas normas emitidas, a Administração está avaliando os possíveis impactos oriundos da aplicação do IFRS 9 *Financial Instruments*, o qual é mandatório a partir de 1/01/15, e que poderá modificar a classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros da Cia.. A Cia. não pretende adotar o IFRS 9 antecipadamente. **3. Caixa e equivalentes de caixa:** Referem-se substancialmente aos saldos bancários e às aplicações financeiras de liquidez imediata relativas a certificados de depósitos bancários remunerados, em média, a 101% do CDI (2011: 96,7% do CDI).

	31/12/12	31/12/11
Bancos Conta Movimento	19	9
Aplicações Financeiras	-	1.849
Certificados de Depósitos Bancários (CDB)	-	1.849
Total	19	1.858

As aplicações em CDB são contratadas com rendimentos pré-estabelecidos e cláusula de resgate imediato às mesmas condições pactuadas.

4. Contas a receber - Recebíveis Imob. e Certificados de Recebíveis Imob. (CRI): 4.1. Contas a receber: Segue abaixo, os recebíveis Imob., por operação de cessão de Cédulas de Créditos Imob., com coobrigação do cedente, e por operações das Cédulas de Créditos Bancários, registrados nos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRI, sob regime fiduciário, conforme demonstrado na Nota 10.

Lastró das Operações	Data de início	Data de término	Prazo	Índice de correção - %	31/12/12	31/12/11
1ª Série da 1ª Emissão	Ago/09	Jul/12	36 meses	INCC - Pré-chaves	-	-
				IGPM - Pós-chaves	-	6.387
2ª Série da 1ª Emissão	Jul/07	Jul/23	144 meses	107% do CDI	27.082	27.700
3ª Série da 1ª Emissão	Set/11	Set/23	144 meses	107% do CDI	93.774	94.783
4ª Série da 1ª Emissão	Set/11	Set/23	144 meses	109% do CDI	7.944	8.032
5ª e 6ª Séries da 1ª Emissão	Ago/11	Nov/23	147 meses	IGPM - Pós-chaves	23.432	24.189
7ª e 8ª Séries da 1ª Emissão	Ago/11	Dez/23	148 meses	IGPM - Pós-chaves	27.495	27.876
9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão	Ago/11	Dez/23	148 meses	IGPM - Pós-chaves	36.956	40.381
15ª Séries da 1ª Emissão	Dez/11	Dez/16	54 meses	110% do CDI	250.436	251.026
16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão	Nov/11	Nov/23	144 meses	IGPM - Pós-chaves	15.228	18.542
18ª Séries da 1ª Emissão	Dez/11	Dez/22	142 meses	INCC - Pré-chaves	-	-
				IGPM - Pós-chaves	134.167	145.446
19ª e 20ª Série da 1ª Emissão	Mai/12	Abr/27	185 meses	INCC - IGPM - Pós-chaves	8.460	-
21ª Série da 1ª Emissão	Abr/12	Jun/15	40 meses	INCC - Pré-chaves	-	-
				IGPM - Pós-chaves	32.621	-
22ª Série da 1ª Emissão	Jun/12	Jun/17	40 meses	110% do CDI	47.927	-
1ª Série da 2ª Emissão	Out/09	Out/14	60 meses	INCC - Pré-chaves	-	-
				IGPM - Pós-chaves	14.276	20.909
2ª Série da 2ª Emissão	Ago/10	Ago/13	36 meses	TR + 11,447%	93.027	95.493
3ª Série da 2ª Emissão	Set/10	Set/13	36 meses	TR + 9,91%	114.523	114.814
1ª Série da 3ª Emissão	Nov/09	Jan/18	98 meses	INCC - Pré-chaves	-	-
				IGPM - Pós-chaves	8.567	20.493
				INCC - Pré-chaves	-	-
2ª Série da 3ª Emissão	Mai/10	Jul/20	124 meses	IGPM - Pós-chaves	44.026	77.614
3ª e 4ª Séries da 3ª Emissão	Out/10	Out/18	95 meses	108,8% do CDI	413.403	416.601
5ª e 6ª Séries da 3ª Emissão	Mar/11	Mar/19	96 meses	107% do CDI	204.845	207.803
7ª Série da 3ª Emissão	Mai/11	Jun/23	144 meses	107% do CDI	250.271	250.319
8ª Série da 3ª Emissão	Jun/11	Nov/17	75 meses	IGPM - Pós-chaves	7.364	17.824
Total					1.855.825	1.866.232
Parcela circulante					35.725	173.609
Parcela não circulante					1.820.100	1.692.623

4.2. Certificados de Recebíveis Imob. - CRI: Seguem abaixo as características de emissão, remuneração e amortização demonstradas referentes às emissões de CRI, registradas nos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRI, sob regime fiduciário, conforme demonstrado na Nota 10. Os CRI encontram-se totalmente negociados.

Emissão	Data emissão	Data término	Valor unitário (emissão)	Quantidade	Juros ao ano	31/12/12	31/12/11
1ª Série da 1ª Emissão	13/07/09	01/08/12	1.000	45	110% do CDI	-	6.694
2ª Série da 1ª Emissão	20/07/11	06/07/23	302	87	107% do CDI	27.073	27.685
3ª Série da 1ª Emissão	29/09/11	29/09/23	307	300	107% do CDI	93.745	94.780
4ª Série da 1ª Emissão	29/09/11	29/09/23	300	26	109% do CDI	7.942	8.031
5ª Série da 1ª Emissão	05/08/11	27/11/23	1.021	16	TR + 9,5%	15.397	16.343
6ª Série da 1ª Emissão	05/08/11	27/11/23	1.021	08	TR + 16,2%	8.373	8.366
7ª Série da 1ª Emissão	31/08/11	26/12/23	1.027	21	TR + 9,5%	18.955	21.860
8ª Série da 1ª Emissão	31/08/11	26/12/23	1.027	07	TR + 17,84%	7.007	7.465
9ª Série da 1ª Emissão	31/08/11	26/12/23	1.044	30	TR + 9,5%	24.950	31.679
10ª Série da 1ª Emissão	31/08/11	26/12/23	1.044	10	TR + 17,9%	9.248	10.822
15ª Série da 1ª Emissão	20/12/11	20/12/16	1.000	205	110% do CDI	250.341	250.903
16ª Série da 1ª Emissão	01/11/11	25/11/23	1.142	12	IGPM + 9,5%	13.271	13.957
17ª Série da 1ª Emissão	01/11/11	25/11/23	1.125	4	IGPM + 18,02%	4.846	4.585
18ª Série da 1ª Emissão	01/12/11	28/12/22	1.002	144	IGPM + 6,8%	141.781	145.445
19ª e 20ª Série da 1ª Emissão	26/03/12	19/05/27	1.010	12	IGPM + 9,5%	10.470	-
21ª Série da 1ª Emissão	01/04/12	01/06/15	300	120	IGPM + 6,4%	36.312	-
22ª Série da 1ª Emissão	12/06/12	19/06/17	344	145	IGPM + 6,8%	50.175	-
1ª Série da 2ª Emissão	01/10/09	01/10/14	1.000	30	115% do CDI	20.202	29.696
2ª Série da 2ª Emissão	05/08/10	05/08/13	1.000	89	TR + 9,8%	92.415	92.842
3ª Série da 2ª Emissão	02/09/10	02/09/13	1.000	111	TR + 9,8%	114.424	114.715
1ª Série da 3ª Emissão	03/01/09	03/01/18	1.000	25	110% do CDI	12.912	21.906
2ª Série da 3ª Emissão	07/05/10	07/07/20	1.005	186	IGPM + 9,4%	71.704	99.658
3ª e 4ª Séries da 3ª Emissão	14/10/10	03/10/18	300	1.350	107% do CDI	406.794	409.628
5ª e 6ª Séries da 3ª Emissão	01/03/11	01/03/19	300	667	107% do CDI	204.241	207.704
7ª Série da 3ª Emissão	31/05/11	30/06/23	300	834	107% do CDI	250.023	250.035
8ª Série da 3ª Emissão	01/06/11	28/11/17	1.008	23	IGPM + 9,5%	7.360	18.012
Total						1.899.960	1.892.811
Parcela Circulante						43.168	60.874
Parcela Não Circulante						1.856.792	1.831.937

Demonstração da periodicidade e início das amortizações por emissão:

Amortizações	Periodicidade	Principal	Juros
	Início	Periodicidade	Início
1ª Série da 1ª Emissão	Mensal	13/08/09	Mensal
1ª Série da 2ª Emissão	Mensal	01/11/12	Mensal
2ª Série da 1ª Emissão	Única	06/07/23	Semestral
3ª Série da 1ª Emissão	Única	29/09/23	Semestral
4ª Série da 1ª Emissão	Única	29/09/23	Semestral
5ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/10/11	Mensal
6ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/10/11	Mensal
7ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/11	Mensal
8ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/11	Mensal
9ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/11	Mensal
10ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/11	Mensal
15ª Série da 1ª Emissão	Única	21/12/16	Semestral
16ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/01/12	Mensal
17ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/01/12	Mensal
18ª Série da 1ª Emissão	Mensal	28/02/12	Mensal
19ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/05/12	Mensal
20ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/05/12	Mensal
21ª Série da 1ª Emissão	Mensal	27/06/12	Mensal
22ª Série da 1ª Emissão	Única	12/06/12	Semestral
2ª Série da 2ª Emissão	Única	05/08/13	Trimestral
3ª Série da 2ª Emissão	Única	02/09/13	Trimestral
1ª Série da 3ª Emissão	Trimestral	03/04/10	Trimestral
2ª Série da 3ª Emissão	Mensal	07/06/10	Mensal
3ª Série da 3ª Emissão	Única	03/10/18	Semestral
5ª Série da 3ª Emissão	Semestral	16/02/11	Única
7ª Série da 3ª Emissão	Semestral	30/12/11	Única
8ª Série da 3ª Emissão	Mensal	29/08/11	Mensal

Os CRI foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por créditos imob. e créditos bancários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Cia., e controlados individualmente por projeto e depois consolidados na Cia.. O acompanhamento desses CRI 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

(III) **Pagamento de principal e juros:** Durante o exercício findo em 31/12/12 e de 2011, a Cia. efetuou os seguintes pagamentos de operações vinculadas às emissões de CRI:

Emissão	31/12/12		31/12/11	
	Principal	Juros	Principal	Juros
1ª Emissão 1ª Série	5.911	251	22.984	2.882
1ª Emissão 2ª Série	-	2.919	-	-
1ª Emissão 3ª Série	-	14.420	-	-
1ª Emissão 4ª Série	-	1.245	-	-
1ª Emissão 5ª Série	2.354	225	-	-
1ª Emissão 6ª Série	1.179	190	-	-
1ª Emissão 7ª Série	4.331	335	-	-
1ª Emissão 8ª Série	1.221	206	-	-
1ª Emissão 9ª Série	8.652	522	-	-
1ª Emissão 10ª Série	2.106	328	-	-
1ª Emissão 15ª Série	-	23.285	-	-
1ª Emissão 16ª Série	2.212	161	-	-
1ª Emissão 17ª Série	743	101	-	-
1ª Emissão 18ª Série	4.457	10.482	-	-
1ª Emissão 19ª Série	1.597	102	-	-
1ª Emissão 20ª Série	537	67	-	-
1ª Emissão 21ª Série	2.210	57	-	-
1ª Emissão 22ª Série	-	2.070	-	-
2ª emissão 1ª Série	878	134	5.273	-
2ª emissão 2ª Série	565	4.442	-	9.717
2ª emissão 3ª Série	-	11.587	-	12.223
3ª Emissão 1ª Série	1.267	2.049	3.392	2.953
3ª Emissão 2ª Série	10.269	7.707	69.038	15.867
3ª Emissão 3ª Série	-	39.888	-	47.427
3ª Emissão 5ª Série	-	20.642	-	12.702
3ª Emissão 7ª Série	-	22.107	2.896	15.263
3ª Emissão 8ª Série	2.256	1.235	5.457	1.123
Total	52.772	166.756	109.040	120.157

(iv) **Inadimplência:** Tendo em vista que as operações e emissões da Cia. contam com coobrigação de sua controladora e seu risco de crédito não está vinculado à inadimplência do lastro, a não adimplência dos créditos vinculados às emissões de CRI não possui impacto para a Cia.. A inadimplência, em 31/12/12, era composta da seguinte forma:

Operação	31/12/12
1ª Série da 2ª Emissão	448
1ª Série da 3ª Emissão	459
2ª Série da 3ª Emissão	205
5ª e 6ª Série da 1ª Emissão	558
7ª e 8ª Série da 1ª Emissão	999
9ª e 10ª Série da 1ª Emissão	1.007
16ª e 17ª Série da 1ª Emissão	638
18ª Série da 1ª Emissão	3
8ª Série da 3ª Emissão	2
Total	9.337

a) Relatórios de classificação de risco dos CRI emitidos: A 15ª série da 1ª emissão foi submetida à apreciação da agência de classificação de risco, que atribuiu a classificação de Aa 3br à emissão. Essa classificação será objeto de atualização anual pela agência de classificação de risco, sendo disponibilizados ao agente fiduciário os respectivos relatórios, no prazo de 5 dias úteis contados da data de seu recebimento pela emissora. As avaliações realizadas pela agência de classificação de risco não poderão ser interrompidas durante o período em que os CRI estiverem em circulação. Para todos os outros CRI emitidos pela Cia. não requerem relatórios de classificação de risco. **b) Conta caução:** O Termo de Securitização da 1ª Série da 1ª Emissão prevê que a Cia. mantenha uma conta caução com um saldo mínimo de R\$ 500, esta conta tem rendimentos de 100% do CDI. O saldo desta conta caução, mantida no Banco Bradesco, em 31/12/12 era de R\$ 51 (R\$ 938 em 31/12/11). Esta emissão foi concluída e encerrada em agosto de 2012. **c) Balanço patrimonial sintético por emissão:** Para elaboração do balanço sintético por emissão de CRI foram utilizados os mesmos critérios contábeis observados para elaboração das demonstrações financeiras da Cia.. A seguir, destacamos os balanços sintéticos por emissão:

	1ª Emissão 1ª Série	1ª Emissão 2ª Série	1ª Emissão 3ª Série	1ª Emissão 4ª Série	1ª Emissão 5ª e 6ª Séries	1ª Emissão 7ª e 8ª Séries	1ª Emissão 9ª e 10ª Séries	1ª Emissão 15ª Série	1ª Emissão 16ª e 17ª Séries	1ª Emissão 18ª Série			
Ativo/Circulante													
Banco	70	-	8	4	486	613	2.375	-	972	97			
Aplicações Financeiras	1.017	-	-	-	425	656	404	-	578	-			
Total	1.087	-	8	4	911	1.269	2.779	-	1.550	97			
Não Circulante													
Direitos Creditórios	-	27.082	93.774	7.944	23.432	27.495	36.956	250.436	15.228	134.167			
Conta Corrente Cedente	-	1.767	12.003	142	278	629	1.067	7	1.680	4.875			
Total	-	28.849	105.777	8.086	23.710	28.124	38.023	250.443	16.908	139.042			
Total Ativo	1.087	28.849	105.785	8.090	24.621	29.393	40.802	250.443	18.458	139.139			
Passivo/Circulante													
Não Circulante													
Emissão CRI	-	27.073	93.745	7.942	20.369	21.408	26.495	250.341	15.093	139.930			
Contas a Pagar Compra Créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.125			
Conta Corrente Cedente	346	1.768	12.641	141	1.914	4.659	10.203	43	1.790	4.922			
Total	741	28.841	106.386	8.083	22.283	26.067	36.698	250.384	16.883	145.977			
Patrimônio Líquido	1.087	8	(602)	7	(1.063)	(1.228)	(3.599)	59	(1.450)	(8.689)			
Total Passivo	1.087	28.029	105.784	8.090	24.621	29.393	40.802	250.443	18.458	139.139			
	1ª Emissão 19ª e 20ª Séries	1ª Emissão 21ª Série	1ª Emissão 22ª Série	2ª Emissão 1ª Série	2ª Emissão 2ª Série	2ª Emissão 3ª Série	3ª Emissão 1ª Série	3ª Emissão 2ª Série	3ª Emissão 3ª Série	3ª Emissão 5ª e 6ª Séries	3ª Emissão 7ª Série	3ª Emissão 8ª Série	TOTAL
Ativo/Circulante													
Banco	1.348	5.325	3	816	707	185	4.314	2.865	378	12	6	183	20.767
Aplicações Financeiras	-	-	-	363	-	-	-	35	-	-	-	100	3.578
Total	1.348	5.325	3	1.179	-	185	4.314	2.900	378	12	6	283	24.345
Não circulante													
Direitos Creditórios	8.460	32.621	47.927	14.276	93.027	114.253	8.567	44.026	413.403	204.845	250.271	7.364	1.855.824
Conta Corrente Cedente	-	-	-	4.626	6.017	2.708	14.220	19.197	335	5.932	2.906	3.058	-
Cedente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81.447
Total	8.460	32.621	47.927	18.902	99.044	117.231	22.787	63.223	413.738	210.777	253.177	10.422	1.937.271
Total Ativo	9.808	37.946	47.930	20.081	99.751	117.416	27.101	66.123	414.116	210.789	253.183	10.705	1.961.616
Passivo/Circulante													
Emissão CRI	-	-	-	3.610	-	-	1.226	16.250	-	-	-	1.550	43.169
Total	-	-	-	3.610	-	-	1.226	16.250	-	-	-	1.550	43.169
Não circulante													
Emissão CRI	10.470	36.612	50.175	16.592	92.415	114.424	11.685	55.454	406.794	204.241	250.023	5.810	1.856.792
Fiança Recebida	-	-	-	304	-	-	1.207	15.078	-	-	-	1.809	19.523
Conta Corrente Cedente	509	2.973	34	5.321	3.038	2.709	-	729	7.548	9.465	166	5.299	76.218
Total	10.979	39.285	50.209	22.217	95.453	117.133	12.892	71.261	414.342	213.706	250.189	12.918	1.952.533
Patrimônio Líquido	(1.171)	(1.339)	(2.279)	(5.745)	4.298	283	12.983	(21.388)	(226)	(2.917)	2.994	(3.763)	(34.086)
Total Passivo	9.808	37.946	47.930	20.081	99.751	117.416	27.701	66.123	414.116	210.789	253.183	10.705	1.961.616

11. Receita líquida: A receita da Cia. é proveniente de serviços de estruturação e operacionalização de operações de securitização.

	31/12/12	31/12/11
Receita de serviços	427	796
Total	427	796
12. Resultado financeiro:		
Receita Financeira	1.561	1.750
Rendimentos de Aplicações financeiras	1.561	1.750
Despesas Financeira	(256)	(291)
Despesas Bancárias	(244)	(258)
Outras	(12)	(33)
Total	1.305	1.459

13. Despesas gerais e administrativas:

	31/12/12	31/12/11
Salários e benefícios	(1.432)	(633)
Participação nos lucros e resultados	(533)	(1.112)
Serviços de terceiros	(1.734)	(583)
Aluguel e Condomínio	(37)	(72)
Outras	(833)	(56)
Total	(4.569)	(2.456)

14. Outras receitas/despesas operacionais: Em 31/12/12 o saldo apresentado na rubrica refere-se ao ganho na operação da 1ª emissão 21ª série de R\$ 2.949 (R\$ 3.367 referentes às operações de CRI emitidas em 31/12/11). **15. Cobertura de seguros:** A Cia. não possuía seguros contratados nos exercícios findos em 31/12/12 e 2011. Não está incluída no escopo dos trabalhos de nossos auditores a revisão da suficiência da cobertura de eventuais seguros contratados pela Cia., a qual foi determinada e avaliada quanto a sua adequação pela Administração da Cia.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE O DESEMPENHO E COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES EMPRESARIAIS

PDG COMPANHIA SECURITIZADORA - Cia. Aberta - CNPJ/MF nº 09.538.973/0001-53 - Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro - CEP 20091-005, Rio de Janeiro - RJ - O mercado para aquisição de CRI continua com boas perspectivas e demanda de investidores pessoas físicas, grandes beneficiários da isenção fiscal sobre o rendimento de tais títulos. Nossa estratégia agora busca diversificar os estruturadores e distribuidores de nossas operações, buscando atender demandas ainda não atendidas e gestores que ainda não acompanham nosso grupo.

DECLARAÇÃO DO DIRETOR SEM DESIGNAÇÃO

Eu, **Rodrigo Lins de Paiva Chaves**, declaro que: **1.** Baseado em meu conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados de auditoria, concordo com as opiniões expressas no parecer elaborado pela KPMG Auditores Independentes S.S. não havendo qualquer discordância. **2.** Revisei este relatório das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31/12/12, da PDG Cia. Securitizadora e baseado nas discussões subsequentes, concordo que tais Demonstrações, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

Rio de Janeiro, 26/03/13

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Carlos Augusto Leone Piani - Presidente do Conselho de Administração
Natalia Maria Fernandes Pires - Vice-Presidente do Conselho de Administração
Marco Racy Kheirallah - Conselheiro

DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Eu, **Luis Eduardo Brito de Souza**, declaro que: **1.** Baseado em meu conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados de auditoria, concordo com as opiniões expressas no parecer elaborado pela KPMG Auditores Independentes não havendo qualquer discordância. **2.** Revisei este relatório das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31/12/12, da PDG Cia. Securitizadora e baseado nas discussões subsequentes, concordo que tais Demonstrações, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

Rio de Janeiro, 26/03/13

Diretor de Relação com Investidores

DIRETORIA

Luis Eduardo Brito Souza
 Diretor de Relações com Investidores

Rodrigo Lins de Paiva Chaves
 Diretor sem Designação Específica

CONTADOR

Raimundo Gomes Viana
 CRC-RJ 073244/O-7

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Diretores da **PDG Cia. Securitizadora** - Rio de Janeiro - RJ
 Examinamos as demonstrações financeiras da PDG Cia. Securitizadora que compreendem o balanço patrimonial em 31/12/2012 e as respectivas demonstrações do resultado e 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 PDG Cia. Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente ser 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 ser 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 Entidade 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 PDG Cia. Securitizadora. 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 Cia. Securitizadora em 31/12/2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Ênfase:** Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 5, parte substancial das operações da Cia. é efetuada com partes relacionadas. Portanto, estas demonstrações financeiras devem ser lidas nesse contexto.

Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto. **Outros assuntos:** **Demonstração do valor adicionado:** Examinamos, também, a Demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31/12/2012, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Cia., 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, com base em nosso exame, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior:** Os valores correspondentes ao exercício findo em 31/12/2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 22/03/2012, que não conteve qualquer modificação.

Rio de Janeiro, 26/03/13

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

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