

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	11
---	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	51
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	53
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	54
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	14.405
Preferenciais	0
Total	14.405
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	46.211	30.605	11.501
1.01	Ativo Circulante	903	3.313	635
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19	9	0
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	1.849	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	1.849	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	1.849	0
1.01.03	Contas a Receber	0	4	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	4	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	884	659	635
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	884	659	635
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	792	0
1.02	Ativo Não Circulante	45.308	27.292	10.866
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	45.308	27.292	10.866
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	45.308	27.292	10.866
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	45.308	27.292	10.866

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	46.211	30.605	11.501
2.01	Passivo Circulante	302	1.329	371
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	43	967	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	43	967	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	259	346	33
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	259	346	33
2.01.05	Outras Obrigações	0	16	338
2.01.05.02	Outros	0	16	338
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	0	16	338
2.02	Passivo Não Circulante	27.879	13.161	1.221
2.02.02	Outras Obrigações	27.879	13.161	1.221
2.02.02.02	Outros	27.879	13.161	1.221
2.02.02.02.04	Benefício Residual em Operações Securitizadas	27.879	13.161	1.221
2.03	Patrimônio Líquido	18.030	16.115	9.909
2.03.01	Capital Social Realizado	14.406	12.556	9.365
2.03.01.01	Capital Social	14.406	12.556	9.365
2.03.04	Reservas de Lucros	3.562	3.559	544
2.03.04.01	Reserva Legal	215	212	61
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.347	2.631	483
2.03.04.10	Dividendos Propostos	0	716	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	62	0	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	427	796	0
3.03	Resultado Bruto	427	796	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.601	760	1.159
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.569	-2.607	-354
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-4.569	-2.456	-7
3.04.02.02	Despesas Tributárias	0	-151	-347
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	3.367	1.513
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	9.170	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.028	1.556	1.159
3.06	Resultado Financeiro	-4.916	1.459	71
3.06.01	Receitas Financeiras	1.561	1.750	159
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.477	-291	-88
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	112	3.015	1.230
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-47	0	0
3.08.01	Corrente	-47	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	65	3.015	1.230
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	65	3.015	1.230
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,00477	0,24012	0,131

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	65	3.015	1.230
4.03	Resultado Abrangente do Período	65	3.015	1.230

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-3.689	-1.333	-8.681
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	65	-1.495	-8.415
6.01.01.01	Prejuízo do Período	65	3.015	1.230
6.01.01.04	Provisões para Pagamento de Títulos	0	-24	0
6.01.01.05	Operações de Emissão de CRI's	0	-4.486	-9.645
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.754	162	-266
6.01.02.01	Adiantamento a Fornecedor	0	-792	0
6.01.02.02	Impostos a Compensar	-225	0	-627
6.01.02.03	Contas a Receber - Clientes	4	0	0
6.01.02.04	Outros Créditos	0	-4	0
6.01.02.05	Valores a Receber de Cedentes	-18.016	0	0
6.01.02.06	Obrigações Tributárias	-87	1.280	23
6.01.02.07	Adiantamento de Pessoal	792	0	0
6.01.02.08	Obrigações Sociais e Estatutárias	-924	0	0
6.01.02.09	Benefício Residual de Operações Securitizadas	14.718	0	0
6.01.02.10	Outras Contas a Pagar	-16	-322	338
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.850	3.191	7.463
6.03.01	Aumento do Capital Social	1.850	3.191	7.463
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.839	1.858	-1.218
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.858	0	1.218
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	19	1.858	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	12.556	0	3.559	0	0	16.115
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	12.556	0	3.559	0	0	16.115
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.850	0	0	0	0	1.850
5.04.01	Aumentos de Capital	1.850	0	0	0	0	1.850
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	65	0	65
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	65	0	65
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	65	-65	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	65	-65	0	0
5.07	SalDOS Finais	14.406	0	3.624	0	0	18.030

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	9.365	0	0	-10.322	0	-957
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	544	10.322	0	10.866
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	9.365	0	544	0	0	9.909
5.04	Transações de Capital com os Sócios	3.191	0	716	-716	0	3.191
5.04.01	Aumentos de Capital	3.500	0	0	0	0	3.500
5.04.06	Dividendos	0	0	716	-716	0	0
5.04.08	Redução de Capital	-309	0	0	0	0	-309
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.015	0	3.015
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.015	0	3.015
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.299	-2.299	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	2.148	-2.148	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva Legal	0	0	151	-151	0	0
5.07	Saldos Finais	12.556	0	3.559	0	0	16.115

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.918	0	0	-686	0	1.232
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.918	0	0	-686	0	1.232
5.04	Transações de Capital com os Sócios	7.447	-7.447	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	7.447	-7.447	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.230	0	1.230
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.230	0	1.230
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	7.447	544	-544	0	7.447
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	483	-483	0	0
5.06.04	Outras Transações de Capital	0	7.447	0	0	0	7.447
5.06.05	Constituição de Reserva Legal	0	0	61	-61	0	0
5.07	Saldos Finais	9.365	0	544	0	0	9.909

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	427	4.127	1.672
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.526	-711	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.526	-711	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.099	3.416	1.672
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.099	3.416	1.672
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	10.731	1.750	0
7.06.02	Receitas Financeiras	1.561	1.750	0
7.06.03	Outros	9.170	0	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	8.632	5.166	1.672
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	8.632	5.166	1.672
7.08.01	Pessoal	1.682	1.745	7
7.08.01.01	Remuneração Direta	944	633	7
7.08.01.02	Benefícios	612	1.112	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	126	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	408	151	347
7.08.02.01	Federais	408	151	347
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.477	255	88
7.08.03.01	Juros	6.477	0	88
7.08.03.03	Outras	0	255	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	65	3.015	1.230
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	65	3.015	1.230

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 09.538.973/0001-53

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

CEP 20091-005, Rio de Janeiro – RJ

A administração da PDG Companhia Securitizadora (“Companhia”) apresenta o Relatório da Administração em conjunto com as demonstrações financeiras e parecer dos auditores independentes da Companhia, referentes ao período compreendido entre 1º de janeiro de 2012 e 31 de dezembro de 2012. 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 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 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 prestação de serviços de consultoria.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2. CONTEXTO OPERACIONAL

Descrição e estrutura organizacional

A Companhia é controlada pela PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG Realty"). Com sede no Rio de Janeiro, a Companhia atua no mercado de securitização de recebíveis imobiliários, possuindo, até a presente data, mais de R\$2,2 bilhões em certificados de recebíveis imobiliários emitidos.

Mudança de endereço

Em 18 de janeiro de 2013 a Companhia 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 de outubro de 2008, 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 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 (CRI), 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 CRI.

Considerações sobre os resultados da Companhia

A Companhia 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 Companhia é composta por 100% (cem por cento) de capital integralizado pelos acionistas. A Companhia não possui dívidas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 n.º 476. Os CRI, 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 CRI possuíam opção de venda, pelo preço unitário na data de venda, dos CRI 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. 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 Companhia Securitizadora, no montante de 30 CRI, com valor nominal de, aproximadamente, R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRI, 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 CRI possuíam opção de venda, pelo preço unitário na data de venda, dos CRI para a PDG Companhia Securitizadora e/ou PDG Realty com período de exercício compreendido entre 15 de setembro de 2012 e 25 de setembro de 2012.
- Em novembro de 2009, foi realizada a 1ª Série da 3ª Emissão de CRI da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 25 CRI, com valor nominal de R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRI, 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, 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 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 CRI no 36º mês e no 60º mês.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

- Em maio de 2010, foi realizada a 2ª Série da 3ª Emissão de CRI da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 187 CRI, com valor nominal de aproximadamente R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRI, 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 CRI da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 89 CRI, com valor nominal de aproximadamente R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRI, lastreados em 1 CCB emitida pela Greenville Incorporadora Ltda., foram emitidos pela PDG Companhia 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 Companhia Securitizadora, no montante de 111 CRI, com valor unitário de R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRI, 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 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 Companhia 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 n.º 400 e da Instrução CVM n.º 414. Os CRI, lastreados em 2 Cédulas de Crédito Bancário ("CCB"), 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 CRI da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 667 CRI, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuída publicamente nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 414. Os CRI, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 8 anos, garantidos por cessão fiduciária de direitos creditórios de subsidiárias da PDG Realty. O rendimento foi fixado a uma taxa de 107% da Taxa DI.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

- Em maio de 2011, foi realizada a 7ª Série da 3ª Emissão de CRI da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 834 CRI, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuída publicamente nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 414. Os CRI, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 12 anos e 30 dias, garantidos por cessão fiduciária de direitos creditórios de subsidiárias da PDG Realty e de direitos e valores depositados em contas bancárias designadas especificamente para recebimento de tais valores. O rendimento foi fixado a uma taxa de 107% da Taxa DI.
- Em junho de 2011, foi realizada a 8ª Série da 3ª Emissão de CRI da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 23 CRI, com valor nominal de aproximadamente R\$1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRI, lastreados em créditos imobiliários constituídos por direitos creditórios representados pelas parcelas de Contratos Imobiliários de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com vencimento em 28 de outubro de 2020, garantidos por fiança da PDG Realty. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IGP-M/FGV e farão jus a uma remuneração correspondente à somatória do resultado da aplicação de uma taxa de juros de 9,50% ao ano.
- Em julho de 2011, foi realizada a 2ª Série da 1ª Emissão de CRI da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 87 CRI, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuída publicamente nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 414. Os CRI, lastreados em 1 CCB emitida pela PDG Realty, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 12 anos e 2 dias, garantidos por cessão fiduciária de direitos creditórios de subsidiárias da PDG Realty e de direitos e valores depositados em contas bancárias designadas especificamente para recebimento de tais valores. O rendimento foi fixado a uma taxa de 107% da Taxa DI.
- Em agosto de 2011, foram realizadas as 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão de CRI da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 1.167 CRI, com valor unitário de R\$300 mil cada, distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 414. Os CRI, lastreados em 2 CCB emitidas pela PDG Realty, sendo uma para cada série, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com prazo de 4.434 dias, garantidos por cessão fiduciária de direitos creditórios de subsidiárias da PDG Realty e de direitos e valores depositados em contas bancárias designadas especificamente para recebimento de tais valores. O rendimento foi fixado a uma taxa de 107% da Taxa DI para os CRI da 3ª Série e à Taxa de 109% da Taxa DI para os CRI da 4ª Série.
- Em setembro de 2011, foram realizadas a 5ª Série, a 6ª Série, a 7ª Série, a 9ª Série e a 10ª Série da 1ª Emissão de CRI da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 92 CRI, com valor unitário de aproximadamente R\$ 1 milhão cada, distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n.º 476. Os CRI, lastreados em créditos imobiliários de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com vencimento em novembro de 2023. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IGP-M/FGV e farão jus a uma

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

remuneração correspondente à somatória do resultado da aplicação de taxas de juros que variam de, aproximadamente, 9% a 17% ao ano.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

- Em novembro de 2011, foram realizadas a 16ª Série e a 17ª Série da 1ª Emissão de CRI da PDG Companhia 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 imobiliários de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Companhia Securitizadora, com vencimento em novembro de 2023. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IGP-M/FGV e farão jus a uma remuneração correspondente à somatória do resultado da aplicação de taxas de juros que variam de, aproximadamente, 9,5% a 18,02% ao ano.
- Em dezembro de 2011, foi realizada a 15ª Série da 1ª Emissão de CRI da PDG Companhia Securitizadora, no montante de 250 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 Companhia Securitizadora, com prazo de 5 anos, garantidos por cessão fiduciária de direitos creditórios de subsidiárias da PDG Realty e de direitos e valores depositados em contas bancárias designadas especificamente para recebimento de tais valores. O rendimento foi fixado a uma taxa de 110% da Taxa DI.
- Em dezembro de 2011, foi realizada a 18ª Série da 1ª Emissão de CRI da PDG Companhia 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 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.
- Em Abril de 2012, foram realizadas as 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de CRI da PDG Companhia 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 imobiliários de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Companhia 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 Companhia 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 imobiliários de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela PDG Companhia 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 Companhia 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 imobiliários de empreendimentos do grupo PDG, foram emitidos pela

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

PDG Companhia 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 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 Companhia.

3. ADMINISTRAÇÃO

A administração da Companhia 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
Luis Eduardo Brito de Souza	Diretor de Relações com Investidores
Rodrigo Lins de Paiva Chaves	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 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

A Companhia, 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 27/04/2012, 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 2012, junto ao auditor independente, KPMG Auditores Independentes, responsável pelo exame das demonstrações contábeis da Companhia, serviços que não fossem relativos a trabalhos de auditoria.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2013.

A Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

Em 10 de março de 2008, a Companhia foi constituída com a denominação de ZMF Incorporações S.A. com sede na Praia de Botafogo, 501, 2o andar, conjunto 203. A Companhia 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 Companhia.

Objetivando obter autorização para abertura do capital, por meio da AGE, realizada em 05 de agosto de 2008, a Companhia alterou sua razão social para PDG Companhia Securitizadora ("PDG Securitizadora" ou "Companhia") e alterou, também, o objeto social para torná-la uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos das Leis nº9.514/97 e Lei nº 10.931/04. Atualmente, a Companhia tem como objeto social as seguintes atividades: (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 financiamento 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 à cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; e (v) realização de 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 prestação de serviços de consultoria.

Em 03 de outubro de 2008, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aprovou o pedido de registro de companhia aberta da Companhia 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 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 CRI.

Até 31 de dezembro de 2012, a Companhia mantinha as seguintes emissões de CRI em vigor:

- 2ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédula de Crédito Bancário ("CCB") emitida pela PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG Realty"), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos Imobiliários Ltda.

Notas Explicativas

("GDC") o agente fiduciário da operação. Não houve contratação de instituição distribuidora.

- 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de contratos de venda e compra de unidades, sendo a GDC o agente fiduciário da operação. O Banco BTG Pactual ("BTG") foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.

Notas Explicativas

- 5ª e 6ª Séries da 1ª Emissão: securitização de recebíveis oriundos de contratos de venda e compra de lotes, sendo a GDC o agente fiduciário da operação. O Banco Petra S.A. ("Petra") foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.
- 7ª e 8ª Séries da 1ª Emissão: securitização de recebíveis oriundos de contratos de venda e compra de lotes, sendo a GDC o agente fiduciário da operação. O Petra foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.
- 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão: securitização de recebíveis oriundos de contratos de venda e compra de lotes, sendo a GDC o agente fiduciário da operação. O Petra foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.
- 15ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCB emitida pela PDG Realty, sendo a GDC o agente fiduciário da operação. O BB - Banco de Investimentos S.A. ("BB") foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.
- 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão: securitização de recebíveis oriundos de contratos de venda e compra de lotes, sendo a GDC o agente fiduciário da operação. O Petra foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.
- 18ª Série da 1ª Emissão: securitização de recebíveis oriundos de contratos de venda e compra de unidades, sendo a GDC o agente fiduciário da operação. O BTG foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.
- 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão: securitização de recebíveis oriundos de contratos de venda e compra de lotes, sendo a GDC o agente fiduciário da operação. O Petra foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.
- 21ª Série da 1ª Emissão: securitização de recebíveis oriundos de contratos de venda e compra de unidades, sendo a GDC o agente fiduciário da operação. O Petra foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.
- 22ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCB emitida pela PDG Realty, sendo a GDC o agente fiduciário da operação. O Banco Votorantim S.A. ("Votorantim") foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.
- 1ª Série da 2ª Emissão: securitização de recebíveis oriundos de contratos de venda e compra de unidades, sendo a Pavarini Distribuidora de Títulos Imobiliários Ltda. ("Pavarini") o agente fiduciário da operação. O Votorantim foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.

Notas Explicativas

- 2ª Série da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCB emitida pela Greenville Incorporadora Ltda. ("Greenville"), sendo a Pavarini o agente fiduciário da operação. O Banco Itaú BBA S.A. (IBBA) foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.

Notas Explicativas

- 3ª Série da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCB emitida pela Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Agra"), sendo a Pavarini o agente fiduciário da operação. O Banco Itaú BBA S.A. (IBBA) foi o coordenador líder e distribuidor da oferta.
- 1ª Série da 3ª Emissão: securitização de recebíveis oriundos de contratos de venda e compra de unidades, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários ("Pentágono") o agente fiduciário da operação. O BTG foi o coordenador líder e distribuidor da 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.

Notas Explicativas

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 Companhia 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 Companhia 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 de fevereiro de 2013, 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 de dezembro de 2012 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 Companhia, 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 Companhia e dos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRI, demonstrados na Nota 10.

Notas Explicativas

Balanço Patrimonial - Comparativo 2012 x 2011

Ativo – Comparativo 2012 x 2011

Conta	Descrição	2012			2011		
		Saldo antes Patrimônio em Separado	Patrimônio em Separado	Saldo final em 31.12.2012	Saldo antes Patrimônio em Separado	Patrimônio em Separado	Saldo final em 31.12.2011
1	Ativo Total	1.945.618	(1.899.407)	46.211	1.935.573	(1.904.968)	30.605
1.01	Ativo Circulante	25.247	(24.344)	903	1.889.042	(1.885.729)	3.313
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	20.786	(20.767)	19	3.423	(3.414)	9
1.01.02	Aplicações Financeiras	3.577	(3.577)	-	17.934	(16.085)	1.849
1.01.03	Contas a Receber	0	-	0	4	-	4
1.01.06	Tributos a Recuperar	884	-	884	659	-	659
1.01.07	Despesas Antecipadas	-	-	-	792	-	792
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	-	-	-	1.866.232	(1.866.232)	-
1.02	Ativo Não Circulante	1.920.371	(1.875.063)	45.308	46.531	(19.239)	27.292
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.920.371	(1.875.063)	45.308	46.531	(19.239)	27.292
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	19.238	(19.238)	-	-	-	-
1.02.01.08	Créditos com partes Relacionadas	45.308	-	45.308	27.292	-	27.292
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.855.825	(1.855.825)	-	-	-	-

Passivo – Comparativo 2012 x 2011

Conta	Descrição	2012			2011		
		Saldo antes do Patrimônio em Separado	Patrimônio em Separado	Saldo Final em 31.12.2012	Saldo antes do Patrimônio em Separado	Patrimônio em Separado	Saldo Final em 31.12.2011
2	Passivo Total	1.945.618	(1.899.407)	46.211	1.935.573	(1.904.968)	30.605
2.01	Passivo Circulante	19.825	(19.523)	302	19.225	(17.896)	1.329
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	43	-	43	967	-	967
2.01.03	Obrigações Fiscais	259	-	259	346	0	346
2.01.05.02	Outros	19.523	19.523	-	-	-	-
2.02	Passivo Não Circulante	1.907.763	(1.879.884)	27.879	1.900.233	(1.887.072)	13.161
2.02.02	Outras Obrigações	1.907.763	(1.879.884)	27.879	1.900.233	(1.887.072)	13.161
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.803	(7.803)	-	7.422	(7.422)	-
2.02.02.02	Outros	1.899.960	(1.872.081)	27.879	1.892.811	(1.879.650)	13.161
2.02.02.02.03	Captação com Emissão de Títulos - CRI	1.899.960	(1.899.960)	-	1.892.811	(1.892.811)	-
2.02.02.02.04	Contas a pagar em operações securitizadas	-	27.879	27.879	-	13.161	13.161
2.03	Patrimônio Líquido	18.030	-	18.030	16.115	-	16.115
2.03.01.01	Capital Social	14.406	-	14.406	12.556	-	12.556
2.03.04	Reservas de Lucros	3.559	3	3.562	544	-	544
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	65	(3)	62	3.015	-	3.015

Notas Explicativas

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 31.12.2012	Saldo antes do Patrimônio em Separado	Patrimônio em Separado	Saldo final em 31.12.2011
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)	760
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)	3.367
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	(178.118)	178.118	-	(131.426)	131.426	-
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.935	(11.128)	(1.193)	17.983	(16.427)	1.556
3.06	Resultado Financeiro	(9.823)	11.128	(1.305)	(14.968)	(16.427)	1.459
3.06.01	Receitas Financeiras	179.679	(178.118)	1.561	133.176	(131.426)	1.750
3.06.02	Despesas Financeiras	(189.502)	189.246	(256)	(148.144)	147.853	(291)
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	112	-	112	3.015	-	3.015
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	(47)	-	(47)	-	-	-
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	65	-	65	3.015	-	3.015
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	65	-	65	3.015	-	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 Companhia 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 Companhia 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 Imobiliários.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Notas Explicativas

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 imobiliários

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários 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 Companhia, por se

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

✓ 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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 Imobiliários (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.

Notas Explicativas

Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários

A Companhia 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 acumulado 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.

Notas Explicativas

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 Companhia 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 Companhia.

Diversas normas, emendas a normas e interpretações IFRS emitidas pelo IASB ainda não entraram em vigor para o período findo em 31 de dezembro de 2012. 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 as 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 de janeiro de 2015, e que poderá modificar a classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros da Companhia. A Companhia não pretende adotar o IFRS 9 antecipadamente.

Notas Explicativas

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):

	31/12/2012	31/12/2011
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 Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

4.1.Contas a receber

Segue abaixo, os recebíveis imobiliários, por operação de cessão de Cédulas de Créditos Imobiliários, 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.

Lastro das Operações	Data de início	Data de término	Prazo	Índice de correção - %	31/12/2012	31/12/2011
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 Série 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 Série 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 – Pré 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
2ª Série da 3ª Emissão	Mai/10	Jul/20	124 meses	INCC – Pré chaves 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

Notas Explicativas

Parcela não circulante					1.820.100	1.692.623
------------------------	--	--	--	--	-----------	-----------

4.2. Certificados de Recebíveis Imobiliários – 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 amortização	Valor unitário (emissão)	Quantidade	Juros ao ano	31/12/2012	31/12/2011
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	03/11/09	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

Notas Explicativas

Demonstração da periodicidade e início das amortizações por emissão:

Amortizações	Principal	
	Periodicidade	Início
1ª Série da 1ª Emissão	Mensal	13/08/2009
1ª Série da 2ª Emissão	Mensal	01/11/2012
2ª Série da 1ª Emissão	Única	06/07/2023
3ª Série da 1ª Emissão	Única	29/09/2023
4ª Série da 1ª Emissão	Única	29/09/2023
5ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/10/2011
6ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/10/2011
7ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/2011
8ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/2011
9ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/2011
10ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/11/2011
15ª Série da 1ª Emissão	Única	21/12/2016
16ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/01/2012
17ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/01/2012
18ª Série da 1ª Emissão	Mensal	28/02/2012
19ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/05/2012
20ª Série da 1ª Emissão	Mensal	25/05/2012
21ª Série da 1ª Emissão	Mensal	27/06/2012
22ª Série da 1ª Emissão	Única	12/06/2012
2ª Série da 2ª Emissão	Única	05/08/2013
3ª Série da 2ª Emissão	Única	02/09/2013
1ª Série da 3ª Emissão	Trimestral	03/04/2010
2ª Série da 3ª Emissão	Mensal	07/06/2010
3ª Série da 3ª Emissão	Única	03/10/2018
5ª Série da 3ª Emissão	Semestral	16/02/2011
7ª Série da 3ª Emissão	Semestral	30/12/2011
8ª Série da 3ª Emissão	Mensal	29/08/2011

Juros	
Periodicidade	Início
Mensal	13/08/2009
Mensal	01/11/2012
Semestral	06/01/2012
Semestral	30/03/2012
Semestral	30/03/2012
Mensal	25/10/2011
Mensal	25/10/2011
Mensal	25/11/2011
Mensal	25/11/2011
Mensal	25/11/2011
Mensal	25/11/2011
Semestral	21/06/2012
Mensal	25/01/2012
Mensal	25/01/2012
Mensal	28/02/2012
Mensal	25/05/2012
Mensal	25/05/2012
Mensal	25/05/2012
Mensal	27/06/2012
Semestral	17/12/2012
Trimestral	09/02/2011
Trimestral	04/03/2011
Trimestral	03/04/2012
Mensal	07/09/2020
Semestral	01/04/2011
Única	01/03/2019
Única	30/06/2023
Mensal	29/08/2011

Os CRI 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 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 montante exigível dos CRI.

Notas Explicativas

5. Operações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a Companhia possui os seguintes saldos com partes relacionadas:

	2012	2011
	Ativo / (Passivo)	Ativo / (Passivo)
Créditos com partes relacionadas(a)	45.308	27.292
Débitos com partes relacionadas (a)	(7.802)	-

(a) referem-se a saldos a receber e a pagar com as empresas controladas da PDG Realty oriundo das operações de securitização.

5.1. Operações de compra e venda de recebíveis imobiliários

A Companhia realiza operações de compra de recebíveis imobiliários junto a sua controladora PDG Realty e suas controladas.

Essas operações são realizadas com coobrigação por parte das cedentes dos créditos. Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não são baixados do balanço da PDG Realty e de suas controladas.

A Companhia não outorga nenhum tipo de garantia nas operações de securitização.

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 CCB encontram-se registradas contabilmente nos respectivos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRI, sob regime fiduciário, conforme demonstrado abaixo:

Data	Operação	Emissão	31/12/2012	31/12/2011	Parte Relacionada	Taxa
20/07/11	2a Série 1a Emissão	26.253	27.082	27.700	PDG Realty	107% do CDI
29/09/11	3a Série 1a Emissão	92.100	93.774	94.783	PDG Realty	107% do CDI
29/09/11	4a Série 1a Emissão	7.800	7.944	8.032	PDG Realty	109% do CDI
20/12/11	15a Série 1a Emissão	250.000	250.436	251.026	PDG Realty	110% do CDI
12/06/12	22a Série 1a Emissão	50.000	47.927	-	PDG Realty	110% do CDI
05/08/10	2a Série 2a Emissão	89.000	93.027	93.449	Agre Empreendimentos Imobiliários	TR + 11,447%
02/09/10	3a Série 2a Emissão	111.000	114.523	114.814	Agre Empreendimentos Imobiliários S.A.	TR + 9,91%
14/10/10	3a Série 3a Emissão	100.000	102.075	102.864	Agre Empreendimentos Imobiliários S.A.	108,83% do CDI
14/10/10	3a Série 3a Emissão	305.000	311.329	313.736	Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	108,83% do CDI
01/03/11	5a Série 3a Emissão	200.100	204.845	207.803	PDG Realty	107% do CDI
31/05/11	7a Série 3a Emissão	250.000	250.271	250.319	PDG Realty	107% do CDI
	Total	1.481.253	1.503.233	1.464.553		

Parcela circulante	100.956	98.358
Parcela não circulante	1.402.277	1.366.195

Notas Explicativas

5.2.Remuneração dos administradores

O limite de remuneração da diretoria e dos Administradores da Companhia para o ano de 2012 foi fixado em até R\$ 1.000, pela Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2012. Em 31 de dezembro de 2012, a despesa com remuneração da administração era de R\$ 392 (R\$ 260 em 31 de dezembro de 2011). Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possui montante de adiantamento de remuneração aos diretores registrado em seu ativo (R\$ 740 em 31 de dezembro de 2011).

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

Durante o período findo em 30 de setembro a Companhia apurou Imposto de Renda (IR) no valor de R\$ 17 e Contribuição Social (CSLL) no valor de R\$ 29.

	IRPJ	CSLL
Lucro antes da apuração do imposto de renda e contribuição social	65	65
Exclusões		
Amortização de deságio	-	-
Total das Exclusões	-	-
Lucro fiscal e base de cálculo de CSLL	29	17

Notas Explicativas

8. Patrimônio líquido

8.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2012, o capital social, totalmente subscrito, totalizava R\$14.406(R\$ 12.556 em 31 de dezembro de 2011), representados por 14.405.538(catorzemilhões, quatrocentos e cinco mil e quinhentos e trinta e oito) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal(12.556.000 (doze milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil e oitocentos e cinquenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal em 31 de dezembro de 2011), 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 2012, a Companhia realizou duas emissões de ações: 1) 1.069.688 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no valor total de R\$ 1.070, conforme aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de setembro de 2012; e 2) 780.000 (setecentos e oitenta mil) ações ordinárias e sem valor nominal no valor total de R\$ 780, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de dezembro de 2012. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia realizou duas emissões de ações: 1) 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 2) 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 ações) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no valor total de R\$ 35.309, conforme aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 30 de setembro de 2011.

8.2. Dividendos mínimos obrigatórios e destinação do lucro líquido do exercício

A Companhia, 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 27/04/2012, 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.

Notas Explicativas

A Administração da Companhia irá propor à assembleia a constituição de reserva legal e de lucros a realizar conforme cálculo abaixo:

31/12/2012	
Lucro líquido do exercício antes da participação dos não controladores	65
Atribuíveis aos Acionistas não controladores	-
Lucro líquido do exercício	65
Constituição de reservas:	
Legal	3
Lucros a realizar	62
Lucro disponível:	-

8.3.Resultadopor ação

O calculo 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.

Não existem fatores de diluição em 31 de dezembro de 2012 e 2011, 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	31/12/2012	31/12/2011
Lucro (Prejuízo) do exercício disponível para as ações ordinárias	65	3.015
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	35.062	31.831
Lucro (Prejuízo)por ação (em R\$) - básico e diluído	0,01	0,09

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 no acompanhamento ativo das taxas contratadas 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 2012 e 2011. 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 estimados, dado que a maior parte das operações é pós-fixadas.

Notas Explicativas

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 CRI

Em atenção ao disposto no artigo 3º da Instrução da CVM nº 414/04, seguem os dados relativos à: (a) aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão dos CRI emitidos; (b) classificação de risco dos CRI 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 CRI sob regime fiduciário.

Notas Explicativas

- a) Aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência relacionados aos créditos vinculados à emissão de CRI

Notas Explicativas

(i) Aquisição:

Até o exercício findo de 31 de dezembro de 2012, a Companhia efetuou as seguintes operações de aquisição de operações vinculadas à emissão de CRI:

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	12C0034589	19ª Série	1ª Emissão	10/04/2012
8711401	12C0034595	20ª Série	1ª Emissão	10/04/2012
8711401	12D0018021	21ª Série	1ª Emissão	30/04/2012
8711401	12F0012079	22ª Série	1ª Emissão	12/06/2012
8711401	09J0017579	1ª Série	2ª Emissão	01/10/2009
8711401	10H0004065	2ª Série	2ª Emissão	05/08/2010
8711401	10I0001003	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) Retrocessão:

Operação	31/12/2012	31/12/2011
1ª Série da 1ª Emissão	-	10.440
1ª Série da 2ª Emissão	5.648	810
1ª Série da 3ª Emissão	3.237	1.205
2ª Série da 3ª Emissão	10.233	26.196
5ª e 6ª Séries da 1ª Emissão	481	-
7ª e 8ª Séries da 1ª Emissão	340	-
9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão	539	-
16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão	812	-
18ª Série da 1ª Emissão	10.142	-
19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão	180	-
21ª Série da 1ª Emissão	1.583	-
8ª Série da 3ª Emissão	5.588	-
TOTAL	38.781	38.651

Notas Explicativas

(III) Pagamento de principal e juros:

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos de operações vinculadas às emissões de CRI:

Emissão	31/12/2012		31/12/2011	
	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

Notas Explicativas

(iii) Inadimplência:

Tendo em vista que as operações e emissões da Companhia contam com coobrigação de sua controladora e seu risco de crédito não está vinculado à adimplência do lastro, a não adimplência dos créditos vinculados às emissões de CRI não possui impacto para a Companhia. A inadimplência, em 31 de dezembro de 2012, era composta da seguinte forma:

Operação	31/12/2012
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	2
8ª Série da 3ª Emissão	33
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(cinco)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 Companhia não requerem relatórios de classificação de risco.

b) Conta caução

O Termo de Securitização da 1ª Série da 1ª Emissão prevê que a Companhia 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 de dezembro de 2012 era de R\$ 51 (R\$ 938 em 31 de dezembro de 2011). Esta emissão foi concluída e encerrada em agosto de 2012.

Notas Explicativas

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 Companhia. A seguir, destacamos os balanços sintéticos por emissão:

31.12.12	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	-
Direitos Creditórios		-	-	-				-	-	
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
Outros										
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										
Emissão CRI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Fiança Recebida										
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

Notas Explicativas

31.12.12	1a Emissão 19ª e 20ª Série	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
Direitos Creditórios	-		-						-	-	-		
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	-			4.626	6.017	2.708	14.220	19.197	335	5.932	2.906	3.058	81.447
Cedente													
Outros		-	-						-				
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	509	2.973	34	5.321	3.038	2.709	-	729	7.548	9.465	166	5.299	76.218
Cedente													
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

Notas Explicativas

11. Receita líquida

A receita da Companhia é proveniente de serviços de estruturação e operacionalização de operações de securitização.

	31/12/2012	31/12/2011
Receita de serviços	427	796
Total	427	796

12. Resultado Financeiro

	31/12/2012	31/12/2011
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

	31/12/2012	31/12/2011
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 de dezembro de 2012 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 de dezembro de 2011).

15. Cobertura de seguros

A Companhia não possuía seguros contratados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

Não está incluída no escopo dos trabalhos de nossos auditores a revisão da suficiência da cobertura de eventuais seguros contratados pela Companhia, a qual foi determinada e avaliada quanto a sua adequação pela Administração da Companhia.

Notas Explicativas

Comentários da Administração sobre o Desempenho e Comportamento das Projeções Empresariais



PDG COMPANHIA SECURITIZADORA
Companhia 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.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Examinamos as demonstrações financeiras da PDG Companhia Securitizadora que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 Companhia 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 se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da 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 Companhia 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 Companhia Securitizadora em 31 de dezembro de 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 Companhia 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 de dezembro de 2012, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, 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 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 22 de março de 2012, que não conteve qualquer modificação.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2013

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração

Eu, Rodrigo Lins de Paiva Chaves, declaro que:

1. Revisei este relatório das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, da PDG Companhia 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 de março de 2013.

Diretor

Declaração do Diretor de Relação com Investidores

Eu, Luis Eduardo Brito de Souza, declaro que:

1. Revisei este relatório das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, da PDG Companhia 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 de março de 2013.

Diretor de Relação com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração

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.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2013.

Diretor

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.

Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2013.

Diretor de Relação com Investidores