

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	5

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	6
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	7
DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008	8
Demonstração de Valor Adicionado	9
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	10
Notas Explicativas	14
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	38
Proposta de Orçamento de Capital	39

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	40
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	42
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	43

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2010
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	9.365
Preferenciais	0
Total	9.365
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1	Ativo Total	874.242	103.400	101
1.01	Ativo Circulante	132.611	38.200	101
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.983	1.218	95
1.01.02	Aplicações Financeiras	20.326	3.054	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	20.326	3.054	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	4.551	3.054	0
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	15.775	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	635	8	1
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	635	8	1
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	107.667	33.920	5
1.01.08.03	Outros	107.667	33.920	5
1.01.08.03.01	Adiantamento a Fornecedor	0	3	5
1.01.08.03.02	Direitos Creditórios Adquiridos	107.667	33.917	0
1.02	Ativo Não Circulante	741.631	65.200	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	741.631	65.200	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	741.631	65.200	0
1.02.01.09.03	Direitos Creditórios Adquiridos	741.631	65.200	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2	Passivo Total	874.242	103.400	101
2.01	Passivo Circulante	101.560	14.238	2
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	33	12	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	33	12	0
2.01.05	Outras Obrigações	101.527	14.226	2
2.01.05.02	Outros	101.527	14.226	2
2.01.05.02.04	Captação com Emissão de Títulos - CRI	101.189	14.226	0
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	338	0	2
2.02	Passivo Não Circulante	773.639	88.782	0
2.02.02	Outras Obrigações	773.639	88.782	0
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.478	6.547	0
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	7.478	6.547	0
2.02.02.02	Outros	766.161	82.235	0
2.02.02.02.03	Captação com Emissão de Títulos - CRI	766.161	82.235	0
2.03	Patrimônio Líquido	-957	380	99
2.03.01	Capital Social Realizado	9.365	1.918	100
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-10.322	-1.538	-1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	44.210	1.514	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-51.035	-2.367	0
3.03	Resultado Bruto	-6.825	-853	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.030	-690	-5
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.030	-690	-5
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-1.683	-683	-5
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-347	-7	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-8.855	-1.543	-5
3.06	Resultado Financeiro	71	6	4
3.06.01	Receitas Financeiras	159	118	4
3.06.02	Despesas Financeiras	-88	-112	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.784	-1.537	-1
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-8.784	-1.537	-1
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-8.784	-1.537	-1
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,938	-1,08392	-0,001

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.590	2.359	-5
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.876	-1.531	-1
6.01.01.01	Prejuízo do Período	-8.784	-1.537	-1
6.01.01.02	Variação Monetária Passiva e Juros Passivos não Realizados	34.598	1.402	0
6.01.01.03	Variação Monetária Ativa e Juros Ativos não Realizados	-31.711	-1.396	0
6.01.01.04	Provisões para Pagamento de Títulos	21	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	18.466	3.890	-4
6.01.02.01	Contas a Receber	0	-2	0
6.01.02.02	Impostos a Compensar	-627	-7	-1
6.01.02.03	Direitos Creditórios Adquiridos	-718.470	-97.721	0
6.01.02.04	Outros Créditos	3	4	-5
6.01.02.05	Partes Relacionadas	931	6.547	0
6.01.02.06	Obrigações Tributárias	0	12	2
6.01.02.07	Emissão de CRI's	736.291	95.059	0
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	338	-2	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	7.447	1.818	100
6.03.01	Aumento do Capital Social	7.447	1.818	100
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	20.037	4.177	95
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.272	95	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	24.309	4.272	95

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	-1.538	0	380
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.918	0	0	-1.538	0	380
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	-8.784	0	-8.784
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.784	0	-8.784
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	7.447	0	0	0	7.447
5.06.04	Outras Transações de Capital	0	7.447	0	0	0	7.447
5.07	Saldos Finais	9.365	0	0	-10.322	0	-957

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009**(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	1.000	-900	0	-1	0	99
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	-900	0	-1	0	99
5.04	Transações de Capital com os Sócios	918	-918	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	918	-918	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.537	0	-1.537
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.537	0	-1.537
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	1.818	0	0	0	1.818
5.06.04	Outras Transações de Capital	0	1.818	0	0	0	1.818
5.07	Saldos Finais	1.918	0	0	-1.538	0	380

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008**(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	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	0	0	0	0
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.000	-900	0	0	0	100
5.04.01	Aumentos de Capital	1.000	-900	0	0	0	100
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1	0	-1
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1	0	-1
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	-900	0	-1	0	99

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.01	Receitas	44.210	1.514	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.683	-683	-1
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.683	-683	-1
7.03	Valor Adicionado Bruto	42.527	831	-1
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	42.527	831	-1
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	159	118	0
7.06.02	Receitas Financeiras	159	118	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	42.686	949	-1
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	42.686	949	-1
7.08.01	Pessoal	7	0	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	6	0	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	1	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	340	8	0
7.08.02.01	Federais	340	8	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	51.123	2.478	0
7.08.03.01	Juros	49.567	2.462	0
7.08.03.03	Outras	1.556	16	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-8.784	-1.537	-1
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.784	-1.537	-1

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

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 09.538.973/0001-53
Praia de Botafogo, nº 501, 2º andar, conjunto 203
CEP 22250-040, Torre Pão de Açúcar, Rio de Janeiro – RJ

A administração da PDG Companhia Securitizadora (“**Companhia**”) apresenta o Relatório da Administração em conjunto com as anexas demonstrações financeiras e parecer dos auditores independentes da Companhia, referentes ao período compreendido entre 1º de janeiro de 2010 e 31 de dezembro de 2010. 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.

2. CONTEXTO OPERACIONAL

Na data de sua constituição, em 10.03.2008, o capital social da Companhia era representado por R\$ 100,00 (cem reais), dividido em 100 (cem) ações ordinárias, de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal. Em 05.08.2008, o capital social da Companhia foi alterado e passou a ser representado por R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), dividido por 1.000.000,00 (um milhão) de ações ordinárias, de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal. O aumento do capital social da Companhia ocorreu Assembleia Geral Extraordinária – AGE, de 05.08.2008.

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 Imobiliários (CRIs), tendo como lastro os recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos CRIs.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Histórico de Negociações de Títulos e Valores Mobiliários Emitidos

Até a presente data, a Securitizadora realizou 07 (sete) operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, totalizando o valor de, aproximadamente, R\$892 milhões, conforme descritas a seguir:

- Em julho de 2009, a Securitizadora concluiu a primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários, composta por 45 certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal de R\$1 milhão cada. Os certificados de recebíveis imobiliários foram emitidos com prazo de vencimento de três anos, e contam com fiança da PDG Realty e 80% de recebíveis de unidades em construção (não performadas). O rendimento foi fixado a uma taxa de 110% do CDI (do 1º ao 24º mês) e 115% do CDI (do 25º ao 36º mês). Os detentores desses certificados de recebíveis imobiliários possuem opção de venda dos certificados de recebíveis imobiliários contra a Securitizadora ou PDG Realty no 24º mês, pelo preço unitário na data. Quanto ao resgate, os certificados de recebíveis imobiliários não trazem tal possibilidade. Quanto aos lastros, estes são performados e não performados, em relação à sua composição, e comerciais e residenciais, em relação à sua natureza.
- Em outubro de 2009, foi realizada a segunda emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, composta por 30 certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal de, aproximadamente, R\$1 milhão cada. Os certificados de recebíveis imobiliários da segunda emissão tem remuneração de 115% do CDI desde a emissão até o 36º mês e 117% do CDI do 37º ao 60º mês, com prazo de pagamento de 5 anos e carência de principal e juros até o 36º mês. Os Titulares de certificados de recebíveis imobiliários da segunda emissão possuem opção de venda contra a Securitizadora e/ou a PDG Realty ao final do 36º mês, podendo revender o ativo para a Securitizadora pelo seu preço unitário. Quanto aos lastros, estes são performados e não performados, em relação à sua composição, e comerciais e residenciais, em relação à sua natureza.
- Em novembro de 2009, foi realizada a terceira emissão de 25 certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal de R\$1 milhão cada. Os certificados de recebíveis imobiliários da terceira emissão tem remuneração de 110% do CDI, com prazo de pagamento de 8 anos e carência de principal e juros até o 29º mês. Os Titulares de certificados de recebíveis imobiliários da terceira emissão possuem opção de venda contra a Securitizadora ou a PDG Realty ao final do 36º mês e do 60º mês, podendo revender o ativo para a Securitizadora pelo seu preço unitário. Quanto aos lastros, estes são performados e não performados, em relação à sua composição, e comerciais e residenciais, em relação à sua natureza.
- Em maio de 2010, foi realizada a emissão da 2ª série da 3ª emissão de 186 certificados de recebíveis imobiliários, no valor nominal de aproximadamente R\$1 milhão cada. Os certificados de recebíveis imobiliários têm remuneração de IGP-M acrescido de 9,40% ao ano, sobre o saldo do valor nominal atualizado do certificados de recebíveis imobiliários, com prazo de pagamento de 124 meses contados de 07 de maio de 2010, vencendo-se portanto em 07 de setembro de 2020. Quanto aos lastros, estes são performados e não performados, em relação à sua composição, e comerciais e residenciais, em relação à sua natureza.
- Em agosto de 2010 foi realizada, com base na Instrução CVM 476, a emissão da 2ª série da 2ª emissão de 89 certificados de recebíveis imobiliários, no valor nominal de R\$1 milhão cada. Os certificados de recebíveis imobiliários têm remuneração indexada à TR acrescida de 9,8% ao ano, com prazo de pagamento de 36 meses contados de 05 de agosto de 2010. Quanto aos lastros, estes são não performados, em relação à sua composição, e residenciais, em relação à sua natureza.

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

- Em setembro de 2010 foi realizada, com base na Instrução CVM 476, a emissão da 3ª série da 2ª emissão de 111 certificados de recebíveis imobiliários, no valor nominal de R\$1 milhão cada. Os certificados de recebíveis imobiliários têm remuneração indexada à TR acrescida de 9,80% ao ano, com prazo de pagamento de 36 meses contados de 02 de setembro de 2010. Quanto aos lastros, estes são não performados, em relação à sua composição, e residenciais, em relação à sua natureza.
- Em outubro de 2010, foi realizada a emissão da 3ª Série da 3ª Emissão de 1.350 CRI, totalizando R\$405.000.000,00, para distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, sob a coordenação do Banco Itaú BBA S.A., exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM 409. Os CRI contam com prazo de vencimento de 95 meses e 20 dias contados da data de emissão, qual seja, 14 de outubro de 2010. A 3ª Série da 3ª Emissão está garantida por cessão fiduciária de recebíveis oriundos da comercialização de unidades imobiliárias, bem como por aval da PDG Realty nas cédulas de crédito bancário emitidas pela Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. e Goldfarb Incorporações e Construções S.A., que lastreiam a emissão. A remuneração dos CRI da 3ª Série, incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros à taxa de 107,00% da Taxa DI, capitalizados diariamente (dias úteis), calculados de forma exponencial pro rata temporis, com base em um ano de 252 dias.

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

3. CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Companhia está composto, atualmente, por cinco membros, conforme demonstrado na tabela abaixo.

Conselheiros Administrativos:

Nome	Cargo Ocupado
José Antonio T. Grabowsky	Presidente do Conselho de Administração
Michel Wurman	Vice-Presidente do Conselho de Administração
Frederico Marinho Carneiro da Cunha	Conselheiro Efetivo
Cauê Castello Veiga Innocêncio Cardoso	Diretor de Relações com Investidores
João Miguel Mallet Racy Ferreira	Diretor Financeiro

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO****5. DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS**

Não houve distribuição de dividendos com relação a este exercício, pois a sociedade não gerou lucros no exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

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 2010, junto ao auditor independente, Terco Grant Thornton Auditores Independentes S.S., responsável pelo exame das demonstrações contábeis da Companhia, que não fossem relativos a trabalhos de auditoria.

Rio de Janeiro, 21 de março de 2011.

A Administração

Notas Explicativas

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras PDG Companhia Securitizadora

31 de dezembro de 2010

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

Em 10 de março de 2008, a Companhia foi constituída com a denominação de ZMF Incorporações S.A.. 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 nº 9.514/97 e Lei nº 10.931/2004. Sendo assim, 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 a 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), através 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 (CRIs), tendo como lastro os recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos CRIs.

Notas Explicativas

1. Contexto operacional – Continuação

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia possuía os seguintes projetos que foram objeto de emissão de Certificados de Recebíveis Mobiliários (CRIs):

- 1) 1ª Série da 1ª Emissão: O projeto refere-se à securitização de recebíveis provenientes de contratos de venda de imóveis tendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos Imobiliários Ltda. (GDC) como agente fiduciário, e coordenação, colocação e distribuição pública com o Banco UBS Pactual S.A.. O registro definitivo na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos deu-se em 13 de julho de 2009;
- 2) 1ª Série da 2ª Emissão: O projeto refere-se à securitização de recebíveis provenientes de contratos de venda de imóveis tendo a Pavarini Distribuidora de Títulos Imobiliários Ltda. como agente fiduciário, e coordenação, colocação e distribuição pública com o Banco Votorantim S.A.. O registro definitivo na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos deu-se em 1º de outubro de 2009;
- 3) 2ª Série da 2ª Emissão: O projeto refere-se à securitização de créditos decorrentes de Cédula de Crédito Bancário, tendo a Pavarini Distribuidora de Títulos Imobiliários Ltda. como agente fiduciário e coordenação, colocação e distribuição pública com o Banco Itaú BBA S.A.. O registro definitivo na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos deu-se em 05 de agosto de 2010;
- 4) 3ª Série da 2ª Emissão: O projeto refere-se à securitização de créditos decorrentes de Cédula de Crédito Bancário, tendo a Pavarini Distribuidora de Títulos Imobiliários Ltda. como agente fiduciário e coordenação, colocação e distribuição pública com o Banco Itaú BBA S.A.. O registro definitivo na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos deu-se em 02 de setembro de 2010;
- 5) 1ª Série da 3ª Emissão: O projeto refere-se à securitização de recebíveis provenientes de contratos de venda de imóveis tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos Imobiliários como agente fiduciário, e coordenação, colocação e distribuição pública com o Banco BTG Pactual S.A.. O registro definitivo na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos deu-se em 03 de novembro de 2009;

Notas Explicativas

1. Contexto operacional – Continuação

- 6) 2ª Série da 3ª Emissão: O projeto refere-se à securitização de recebíveis provenientes de contratos de venda de imóveis tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos Imobiliários como agente fiduciário, e coordenação, colocação e distribuição pública com o Banco BTG Pactual S.A.. O registro definitivo na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos deu-se em 18 de maio de 2010; e
- 7) 3ª Série da 3ª Emissão: O projeto refere-se à securitização de créditos decorrentes de Cédula de Crédito Bancário, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos Imobiliários como agente fiduciário e coordenação, colocação e distribuição pública com o Banco Itaú BBA S.A.. O registro definitivo na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, deu-se em 13 de outubro de 2010.

As operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) acima listadas foram integralmente lastreadas com a cessão de Cédulas de Créditos Imobiliários e Cédula de Crédito Bancário com coobrigação da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (cedente e controladora da Companhia), conforme detalhado nas Notas Explicativas 5 e 6.

A Companhia apresentou prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2010. Para honrar seus compromissos de curto prazo vem obtendo aportes de capital de seus acionistas, além da utilização dos recursos obtidos com base nas emissões dos CRIs realizadas recentemente. As projeções de resultados futuros preparadas pela Administração indicam a retomada de sua trajetória de lucros recorrentes e fluxos de caixa positivos. Para que tais projeções se concretizem, diversas medidas vêm sendo tomadas. A Administração entende que em eventual necessidade decorrente da não concretização de parte de seu plano de negócios, os acionistas proverão os recursos necessários para a manutenção das atividades da Companhia.

Notas Explicativas

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis

Base de Apresentação Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009 e 1º de janeiro de 2009, 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), que estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS - International Financial Reporting Standards). Essas políticas vem sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

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 11.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão das Demonstrações Contábeis em 21 de março de 2011, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data.

Notas Explicativas

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis – Continuação

2.1 Principais Práticas Contábeis

2.1.1 Ativos e Passivos Financeiros

Os ativos financeiros são classificados a 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, outras contas a receber e obrigações por emissão de Crédito de Recebíveis Imobiliários.

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:

1) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa, conforme a descrição do CPC 03, uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor, sendo que estão representadas por aplicações financeiras em fundos DI, Certificados de Depósito Bancário, e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

Notas Explicativas

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis – Continuação

2) Aplicações financeiras

As aplicações financeiras devem ser classificadas 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. 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.

As aplicações financeiras da Companhia são mantidas até o vencimento e são mensuradas pelo custo amortizado acrescido por juros, correção monetária, variação cambial, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data das Demonstrações Financeiras Consolidadas. A abertura destas aplicações financeiras está na Nota 4.

Recebíveis e Empréstimos:

1) Contas a receber – Recebíveis imobiliários

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários com coobrigação do cedente. Foi constituído deságio a amortizar com base na diferença do valor pago pelos créditos adquiridos e o valor contábil dos mesmos, na data da operação. Este deságio será amortizado conforme o recebimento das parcelas dos créditos adquiridos e encontra-se registrado 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 constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514/97, e sim controlados individualmente por projeto e depois consolidados na Companhia. 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 5.

Notas Explicativas

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis – Continuação

2) Instrumentos financeiros passivos e derivativos

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, 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, instrumentos financeiros derivativos, custos e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários e obrigações por aquisição de imóveis.

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.

Notas Explicativas

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis – Continuação

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's)

Os passivos circulantes e não circulantes dos CRIs 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 Companhia apresenta as dívidas pelo valor captado deduzido dos custos de transação, descontos e prêmios incorridos, conforme CPC 08.

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.

Notas Explicativas

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis – Continuação

2.1.3 Julgamento, Estimativas e Premissas Contábeis

Na preparação das demonstrações contábeis são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: provisões para contingências, provisão para créditos de liquidação duvidosa, imposto de renda sobre receitas corrente e diferido, , 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 periódica 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

Eventualmente, a Companhia constitui provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alteração nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Notas Explicativas

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis – Continuação

c) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são divulgados em nota explicativa;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas, pelos consultores jurídicos da Companhia, como prováveis e os montantes envolvidos possam ser mensuráveis com segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e
- **Obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de perda.

2.1.4 Apuração do resultado

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 é apropriado ao resultado de acordo com o fluxo de recebimento dos mesmos.

2.1.5 Sumário das práticas contábeis modificadas

Em todos os períodos anteriores, incluindo o ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2009, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP). As presentes demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras preparadas de acordo com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Desta forma, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras cumprindo as normas previstas nos CPCs para os períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2010, como descrito em suas políticas contábeis. Para as presentes demonstrações financeiras, o saldo de abertura considerado foi o de 1º de janeiro de 2009, data da transição para os CPCs. Não houveram ajustes e/ou reclassificações para os saldos apresentados em exercícios anteriores referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e para o saldo de abertura de 01 de janeiro de 2009 em atendimento aos CPCs

Notas Explicativas

4. Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se substancialmente a saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata relativas a certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa, remunerados, em média, a 102,43% do CDI:

Descrição	31/12/10	31/12/09	01/01/09
<i>Disponibilidades</i>	3.983	1.218	2
<i>Certificados de depósitos bancários (CDB)</i>	4.551	-	93
<i>Operações compromissadas</i>	15.775	3.054	-
Total	24.309	4.272	95

As aplicações em CDB e operações compromissadas são contratadas com rendimentos pré-estabelecidos, têm rendimentos próximos ao CDI e cláusula de resgate imediato.

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 2010 era de R\$ 559 (R\$ 509 em 31 de dezembro de 2009).

5. Contas a receber - Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

5.1 Contas a Receber - Recebíveis Imobiliários

Referem-se ao saldo líquido do processo de securitização dos recebíveis imobiliários, por operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários com coobrigação da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (cedente e controladora da Companhia), e compõem-se da seguinte forma:

Lastro da Operação	Data de Início	Data de Término	Prazo	Índice de correção - %	Saldo 31/12/10	Saldo 31/12/09	Saldo 01/01/09
1ª Série da 1ª Emissão	ago/09	jul/12	36 meses	INCC – Pré Chaves IGPM – Pós Chaves	31.085	43.917	-
1ª Série da 2ª Emissão	out/09	out/14	60 meses	INCC – Pré Chaves IGPM – Pós Chaves	28.202	30.097	-
2ª Série da 2ª Emissão	ago/10	ago/13	36 meses	TR + 11,447%	93.322	-	-
3ª Série da 2ª Emissão	set/10	set/13	36 meses	TR + 9,91%	114.839	-	-
1ª Série da 3ª Emissão	nov/09	jan/18	98 meses	INCC – Pré Chaves IGPM – Pós Chaves	24.516	25.103	-
2ª Série da 3ª Emissão	mai/10	jul/20	124 meses	INCC – Pré Chaves IGPM – Pós Chaves	142.671	-	-
3ª Série da 3ª Emissão	out/10	out/18	95 meses		414.663	-	-
Total					849.298	99.117	-
<i>Parcela Circulante</i>					107.667	33.917	-
<i>Parcela Não Circulante</i>					741.631	65.200	-

Notas Explicativas

5. Contas a receber - Recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários – Continuação

5.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs

Referem-se às emissões de CRI da Companhia, totalmente negociados, lastreadas nos recebíveis de créditos imobiliários e Cédulas de Crédito Bancário, conforme características de emissão, remuneração e amortização demonstradas abaixo:

<i>Emissão</i>	<i>Data Emissão</i>	<i>Data Término Amortização</i>	<i>Valor Unitário (emissão)</i>	<i>Qtde. de CRI</i>	<i>Juros ao ano</i>	<i>Saldo 31/12/10</i>	<i>Saldo 31/12/09</i>	<i>Saldo 01/01/09</i>
1ª Série da 1ª Emissão BRPDGSCRI007	13/07/09	01/08//12	1.000	45	110% do CDI	27.491	40.369	
1ª Série da 2ª Emissão BRPDGSCRI015	01/10/09	01/10/14	1.000	30	115% do CDI	34.185	30.719	-
2ª Série da 2ª Emissão BRPDGSCRI049	05/08/10	05/08/13	1.000	89	TR + 9,8%	92.783	-	-
3ª Série da 2ª Emissão BRPDGSCRI056	02/09/10	02/09/13	1.000	111	TR + 9,8%	114.800	-	-
1ª Série da 3ª Emissão BRPDGSCRI023	03/11/09	03/01/18	1.000	25	110% do CDI	25.219	25.373	-
2ª Série da 3ª Emissão BRPDGSCRI031	07/05/10	07/07/20	1.005	186	9,4%+ IGP-M	165.671	-	-
3ª Série da 3ª Emissão BRPDGSCRI015	14/10/10	03/10/18	300	1.350	107% do CDI	407.201	-	-
Total						867.350	96.461	-
<i>Parcela Circulante</i>						<i>101.189</i>	<i>14.226</i>	-
<i>Parcela Não Circulante</i>						<i>766.161</i>	<i>82.235</i>	-

As periodicidades e inícios das amortizações por emissão são como segue:

<i>Amortizações</i>	<i>Principal</i>		<i>Juros</i>	
	<i>Periodicidade</i>	<i>Início</i>	<i>Periodicidade</i>	<i>Início</i>
1ª Série da 1ª Emissão	Mensal	13/08/2009	Mensal	13/08/2009
1ª Série da 2ª Emissão	Mensal	01/11/2012	Mensal	01/11/2012
2ª Série da 2ª Emissão	Única	05/08/2013	Trimestral	09/02/2011
3ª Série da 2ª Emissão	Única	02/09/2013	Trimestral	04/03/2011
1ª Série da 3ª Emissão	Trimestral	03/04/2010	Trimestral	03/04/2012
2ª Série da 3ª Emissão	Mensal	07/06/2010	Mensal	07/09/2020
3ª Série da 3ª Emissão	Única	03/10/2018	Semestral	01/04/2011

Os lastros dos CRIs emitidos são as Cédulas de Crédito Bancário e os recebíveis adquiridos da PDG Realty S.A. Empreendimentos Imobiliários (controladora da Companhia) e suas controladas. Ainda não houve classificação do risco dos CRIs emitidos.

Notas Explicativas

5. Contas a receber - Recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários – Continuação

5.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – Continuação

Os CRIs foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, e controlados individualmente por projeto e depois consolidados na Companhia. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRIs.

6. Operações com Partes Relacionadas

6.1. Operações de compra e venda de recebíveis imobiliários

As operações com Partes Relacionadas são realizadas em termos equivalentes aos que são contratados nas transações com partes independentes.

A Companhia realizou operações de compra de recebíveis imobiliários junto a sua controladora PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e suas controladas. Tais operações foram realizadas em condições semelhantes - em termos de taxas, prazos, indexadores, entre outros - àquelas que seriam consideradas em operações firmadas com terceiros, ou seja, as operações realizadas com partes relacionadas estão sujeitas às condições que afetariam a situação patrimonial e financeira de forma semelhante àquela que seria observada caso, de outra forma, tivessem sido realizadas com terceiros alheios à Companhia.

Essas operações foram realizadas com coobrigação por parte das cedentes dos créditos. Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do balanço da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e suas controladas, e os valores recebidos por essa empresa foram registrados em conta de passivo que demonstra a obrigação financeira correspondente.

Os custos financeiros da operação são apropriados *pro rata tempore* para na rubrica de despesa financeira, na demonstração do resultado do exercício da Companhia, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e consequentemente a coobrigação dessas parcelas cessa.

Notas Explicativas

6. Operações com Partes Relacionadas – Continuação

6.1. Operações de compra e venda de recebíveis imobiliários – Continuação

Em 31 de dezembro de 2010, o saldo a pagar decorrente das operações de crédito vinculado à aquisição de recebíveis imobiliários encontrava-se totalmente quitado (R\$ 6.547 em 31 de dezembro de 2009). O saldo de emissões de CRIs, no valor de R\$ 849.298 (R\$ 96.461 em 31 de dezembro de 2011), é composto, exclusivamente, por transações realizadas com terceiros alheios à Companhia.

Foram apropriados, no período findo em 31 de dezembro de 2010, R\$ 1.153 (R\$ 258 no período findo em 31 de dezembro de 2009) a título de “Despesas financeiras” na Companhia decorrente da operação de recebíveis com a controladora PDG Realty S.A..

Em outubro de 2010, a Companhia realizou operações de securitização de créditos decorrentes de Cédulas de Crédito Bancário (CCBs). Estas CCBs foram adquiridas da Goldfarb Incorporações e Construções S.A. e da Agre Empreendimentos Imobiliários S.A., ambas controladas pela PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, controladora da Companhia. As Cédulas de Crédito Bancário foram adquiridas na data de emissão por R\$ 405.000 e são remuneradas à 108,83% do CDI, taxa essa praticada no mercado.

6.2. Remuneração dos administradores

O limite de remuneração da diretoria e dos Administradores da Companhia para o ano de 2010 foi fixado em R\$ 37, pela Assembléia Geral Ordinária de 14 de abril de 2010. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, não havia despesa com remuneração da administração.

7. 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 a 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.

Notas Explicativas

8. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia apura seu Imposto de Renda e Contribuição Social pelo Lucro Real. Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 não havia valor a pagar de Imposto de Renda e Contribuição Social..

9. Patrimônio Líquido

9.1 Capital Social

Em 31 de dezembro de 2010, o capital social está representado por 9.365.000 (nove milhões, trezentos e sessenta e cinco mil) de ações ordinárias nominativas, (1.918.000 (um milhão, novecentos e dezoito mil) ações ordinárias nominativas em 31 de dezembro de 2009), totalmente subscritas e integralizadas sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real), no valor total de R\$ 9.365 (R\$ 1.918 em 31 de dezembro de 2009).

A Companhia não possui limite de aumento autorizado de capital, sendo as emissões de ações para aumento do capital deliberadas pelos Acionistas em Assembléia Geral Extraordinária de Acionistas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a Companhia realizou duas emissões de ações: 1) 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) ações no valor total de R\$ 1.500, conforme aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 23 de junho de 2010; e 2) 5.947.727 (cinco milhões, novecentos e quarenta e sete mil setecentas e vinte e sete) ações no valor total de R\$ 5.948, conforme aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 30 de setembro de 2010.

9.2 Dividendos mínimos obrigatórios e destinação do lucro líquido do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e em consonância com a Lei das Sociedades por Ações (Lei 6.404/76 e a Lei 11.637/07), o lucro líquido do exercício, quando disponível, após a dedução de participação dos administradores até o limite máximo legal e após a compensação de eventuais prejuízos acumulados, tem a seguinte destinação: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado; e (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios.

Notas Explicativas

9. Patrimônio Líquido – Continuação

9.3 Resultado Por Ação

O calculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro (prejuízo) líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O lucro diluído por ação é calculado através da divisão do lucro (prejuízo) líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora (após o ajuste referente aos juros sobre as ações preferenciais conversíveis e sobre títulos conversíveis, em ambos os casos líquido de impostos) pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

Não existem juros sobre ações preferenciais ou títulos conversíveis, além de conversão de potenciais ações ordinárias em 31 de dezembro de 2010 e 2009, 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:

	31/12/10	31/12/09	01/01/09
<i>Prejuízo do exercício disponível para as ações ordinárias</i>	8.784	1.537	1.537
<i>Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)</i>	4.929	334	334
<i>Prejuízo por ação (em R\$) – básico</i>	-0,00178	-4,6032	-4,6032

10. 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 4.

Notas Explicativas

10. Instrumentos Financeiros e gerenciamento de riscos – Continuação

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.

A Companhia não operou com derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O valor contábil dos instrumentos financeiros ativos e passivos na data do balanço, representados substancialmente por aplicações financeiras, contas a receber e obrigações por emissão de créditos de recebíveis imobiliários que se aproximam dos seus valores de mercado estimados, dado que a maior parte das operações são pós-fixadas.

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.

Notas Explicativas

10. Instrumentos Financeiros e gerenciamento de riscos – Continuação

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.

Análise de sensibilidade – Efeito na variação do valor justo

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.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da Companhia. Portanto, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente em efeitos compensáveis para a Companhia.

Notas Explicativas

10. Instrumentos Financeiros e gerenciamento de riscos – Continuação

Segue a análise de sensibilidade dos ativos e passivos da Companhia para cada uma das Emissões da Companhia no trimestre findo em 31 de dezembro de 2010. De acordo com o disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008 traçamos três cenários:

I – Situação atual dos ativos e passivos, portanto, sem afeito no resultado;

II – Deterioração de 25% no CDI (passivos) e no INCC/IGPM (ativos); e

III – Deterioração de 50% no CDI (passivos) e no INCC/IGPM (ativos).

Emissão	Ativo	Passivo	I – Posição Atual	II - Deterioração 25% índices	II - Deterioração 50% índices
1ª Série da 1ª Emissão	INCC + IGPM	110% do CDI	162	122	81
1ª Série da 2ª Emissão	INCC + IGPM	115% do CDI	(1.174)	(881)	(587)
2ª Série da 2ª Emissão	TR + 11,447%	TR + 9,8%	539	539	539
3ª Série da 2ª Emissão	TR + 9,91%	TR + 9,8%	39	39	39
1ª Série da 3ª Emissão	INCC + IGPM	110% do CDI	(541)	(406)	(271)
2ª Série da 3ª Emissão	INCC + IGPM	9,4%+ IGP-M	(13.091)	(9.818)	(6.546)
3ª Série da 3ª Emissão	108,83% do CDI	107% do CDI	164	164	164
Total			(13.902)	(10.241)	(6.581)

11. Informações complementares acerca da emissão de CRIs

Em atenção ao disposto no artigo 3º da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, seguem os dados relativos à: (a) aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão dos CRIs emitidos; (b) classificação de risco dos CRIs emitidos a que se refere o § 7º . do artigo 7º. da referida Instrução, se for o caso; e (c) balanço patrimonial sintético por emissão de CRIs sob regime fiduciário.

Notas Explicativas**11. Informações complementares acerca da emissão de CRIs – Continuação****a) Aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência relacionados aos créditos vinculados à emissão de CRIs**

- (i) Aquisição - até o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou as seguintes operações de aquisição de operações vinculadas à emissão de CRIs:

Código Emissor	CRI	Série	Emissão	Data
8711401	09G0068491	1ª	1ª Emissão	13 de julho de 2009
8711401	09J0017579	1ª	2ª Emissão	1º de outubro de 2009
8711401	10H0004065	2ª	2ª Emissão	05 de agosto de 2010
8711401	10I0001003	3ª	2ª Emissão	02 de fevereiro de 2010
8711401	09K0019759	1ª	3ª Emissão	03 de novembro de 2009
8711401	10E0013644	2ª	3ª Emissão	07 de maio de 2010
8711401	09J0017579	3ª	3ª Emissão	13 de outubro de 2010

- (ii) Retrocessão - não ocorreram retrocessões durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009;

- (iii) Pagamentos de principal e juros - durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos de operações vinculadas às emissões de CRIs:

CRI	Principal		Juros	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
1ª Série da 1ª Emissão	3.458	6.344	12.825	4.850
1ª Série da 2ª Emissão	-	-	-	-
2ª Série da 2ª Emissão	-	-	-	-
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	-	-
1ª Série da 3ª Emissão	2.289	-	-	-
2ª Série da 3ª Emissão	9.273	-	34.353	-
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	-	-
Total	15.020	6.344	41.178	4.850

- (iv) 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 CRIs não possui impacto para a Companhia.

Notas Explicativas

11. Informações complementares acerca da emissão de CRIs – Continuação

b) Relatórios de classificação de risco dos CRIs emitidos

Os CRIs emitidos pela Companhia ainda não contam com relatórios de classificação de risco.

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 o balanço sintético:

31/12/2010	1a Série 1a Emissão	1a Série 2a Emissão	2a Série 2a Emissão	3a Série 2a Emissão	1a Série 3a Emissão	2a Série 3a Emissão	3a Série 3a Emissão
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	2.831	4.619	284	278	211	16.086	-
Recebíveis imobiliários	23.028	-	31.495	11.051	1.863	16.707	23.523
	25.859	4.619,00	31.779	11.329	2.074	32.793	23.523
Não circulante							
Recebíveis imobiliários	8.057	28.202	61.827	103.788	22.653	125.964	391.140
Outros	-	-	-	-	-	1.191	-
	8.057	28.202	61.827	103.788	22.653	127.155	391.140
Total do Ativo	33.916	32.821	93.606	115.117	24.727	159.948	414.663
Passivo							
Circulante							
Obrigações por Emissão de CRI	18.266	19.611	3.783	3.800	3.577	43.757	9.499
Custos a Apropriar Emissão CRI	-	-	-	-	(92)	(76)	(936)
	18.266	19.611	3.783	3.800	3.485	43.681	8.563
Não circulante							
Obrigações por Emissão de CRI	9.225	14.574	89.000	111.000	22.105	122.336	405.000
Custos a Apropriar Emissão CRI	-	-	-	-	(371)	(340)	(6.396)
Partes Relacionadas	-	-	-	-	-	371	7.107
Outros	6.904	-	-	-	-	-	225
	16.129	14.574	89.000	111.000	21.734	122.367	405.936
Patrimônio Líquido	(479)	(1.364)	823	317	(492)	(6.100)	164
Total do Passivo	33.916	32.821	93.606	115.117	24.727	159.948	414.663

Notas Explicativas**11. Informações complementares acerca da emissão de CRIs – Continuação**

31/12/2009	1a Série 1a Emissão	1a Série 2a Emissão	1a Série 3a Emissão
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	2.999	622	270
Recebíveis imobiliários	32.063	-	1.854
	35.062	622	2.124
Não circulante			
Recebíveis imobiliários	11.854	30.097	23.249
	11.854	30.097	23.249
Total do Ativo	46.916	30.719	25.373
Passivo			
Circulante			
Obrigações por Emissão de CRI	13.144	710	373
	13.144	710	373
Não circulante			
Obrigações por Emissão de CRI	27.225	30.009	25.000
Partes Relacionadas	6.547	-	-
	33.772	30.009	25.000
Total do Passivo	46.916	30.719	25.373

12. Cobertura de seguros

A Companhia não possuía seguros contratados em 31 de dezembro de 2010 e 2009.

Não está incluído 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.

13. Eventos subsequentes

Em 07 de janeiro de 2011, foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia a realização da Quinta Série da Terceira Emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários com lastro em créditos imobiliários decorrentes da negociação de unidades residenciais e comerciais, com as seguintes características:

<i>Data de Emissão</i>	<i>Data de Vencimento</i>	<i>Série</i>	<i>Emissão</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Valor Unitário Nominal</i>	<i>Valor Total da Emissão</i>
16/02/2011	04/02/2019	3ª	5ª	667	300	200.100

Notas Explicativas

13. Eventos subsequentes – Continuação

Os CRIs farão jus a juros remuneratórios equivalentes à juros à taxa de 107% cento e sete por cento) do CDI ao ano, capitalizados diariamente de forma exponencial e cumulativa pro-rata temporis, com base em um ano de 252 dias.

Não haverá amortização programada do valor nominal unitário dos CRI, o qual será pago integralmente na data de vencimento. Os juros serão amortizados semestralmente a partir de 16 de fevereiro de 2011 até a data de vencimento dos CRIs no dia 04 de fevereiro de 2019.

Os CRI foram registrados para colocação no mercado primário e secundário, (i) no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a integralização dos CRI neste caso liquidada pela CETIP e (ii) no DDA e no BOVESPAFIX (ambiente de negociação de ativos e renda fixa), administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA, sendo neste caso processadas pela BM&FBOVESPA a liquidação financeira da Emissão e a custódia e negociação dos CRI. O registro da Emissão foi concedido pela CVM em 1º de março de 2010 sob o nº CVM/SRE/CRI/2010-042.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentários da Administração sobre o Comportamento das Projeções Empresariais



Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 09.538.973/0001-53
Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 01, Salão 201
CEP 22250-040, Torre Pão de Açúcar. Rio de Janeiro – RJ

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a administração da **PDG COMPANHIA SECURITIZADORA** comenta o comportamento das projeções do exercício de 2010.

Lembramos que toda projeção feita pela Companhia é composta de dados hipotéticos, que não constituem promessa de desempenho. Nossas projeções refletem a visão da administração para a demanda de seus produtos. Caso esta seja de alguma maneira afetada ao transcorrer do ano, a administração realiza a revisão (positiva ou negativamente) da projeção.

Para o exercício de 2010 a Companhia não realizou projeções.

Proposta de Orçamento de Capital**ORÇAMENTO DE CAPITAL 2011**

Abaixo o orçamento de capital da Companhia, aprovado pelo Conselho de Administração em 18 de março de 2011.

Investimentos da PDG Holding previstos em 2011 (consolidado – R\$ mil)		
Opex / Capex	(3.640)	85%
Investimentos Operacionais	(20.000)	15%
Total	(23.640)	100%

Financiamento das operações (R\$ mil)		
Retenção de lucros	-	0%
Caixa (31.12.2010)	24.309	100%
Total	24.309	100%

Financiamento das operações (R\$ mil)		
Investimentos previstos para 2011	(23.640)	100%
Saldo a investir com exercícios futuros	-	-%
Total	(23.640)	100%

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
PDG Companhia Securitizadora

Examinamos as demonstrações financeiras da PDG Companhia Securitizadora ("Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação 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 Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da PDG Companhia Securitizadora em 31 de dezembro de 2010, 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

A Companhia vem apresentando prejuízo nas operações, necessitando aporte de recursos por parte de seus acionistas. Os planos da Administração com relação ao equilíbrio das operações para um nível que possibilite o atingimento de rentabilidade encontram-se apresentados na nota explicativa 1. As demonstrações financeiras não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou quanto aos valores e a classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade da Companhia continuar em operação.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da PDG Companhia Securitizadora referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 1º de janeiro de 2009, antes da reapresentação, foram examinadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes (Terco), entidade separada legalmente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., que emitiu relatório em 26 de fevereiro de 2010 com uma opinião sem modificação sobre estas demonstrações financeiras. Em 1º de outubro de 2010, a Terco foi incorporada pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Após esta incorporação, a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. passou a ser denominada Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.

Rio de Janeiro, 21 de março de 2011.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Revisamos este relatório das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, da PDG Companhia Securitizadora e baseado nas discussões subsequêntes, concordamos que tais Demonstrações, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

Rio de Janeiro, 21 de março de 2011.

Diretor Presidente

Diretor de Relação com Investidores

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

Declaração do Diretor Presidente

Eu, Frederico Marinho Carneiro da Cunha, 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 Terco Grant Thornton Auditores Independentes S/S não havendo qualquer discordância.
2. Revisei este relatório das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, 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, 21 de março de 2011.

Diretor Presidente

Declaração do Diretor de Relação com Investidores

Eu, Cauê Castelo Veiga Innocêncio Cardoso, 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 Terco Grant Thornton Auditores Independentes S/S não havendo qualquer discordância.
2. Revisei este relatório das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, 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, 21 de março de 2011.

Diretor de Relação com Investidores