



PDG

securitizadora

APRESENTAÇÃO AOS INVESTIDORES

**7ª Série da 3ª Emissão de CRI da PDG Companhia Securitizadora
R\$ 250.200.000,00**

Os CRI estão lastreados em Cédula de Crédito Imobiliário representativa de créditos imobiliários devidos pela PDG Realty.

Junho de 2011



PACTUAL

Coordenador Líder



Termos e Condições da Oferta

(Para maiores informações, vide págs. 33 a 48 e 55 a 110 do Prospecto Preliminar)

- **Emissora:** PDG Companhia Securitizadora.
- **Instrumento:** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).
- **Número de Séries:** 7ª Série da 3ª Emissão.
- **Valor da Emissão:** Total de até R\$ 337.500.000,00, dos quais R\$ 250.200.000,00 correspondem à Oferta base e R\$ 87.300.000,00 correspondem aos lotes adicional e suplementar (os quais, se exercidos, acarretarão num aumento de até 35% no valor da Oferta).
- **Quantidade de Títulos:** Total de até 1125, dos quais 834 são da Oferta base e 291 são dos lotes adicional e suplementar.
- **Valor Nominal Unitário:** R\$ 300.000,00 na Data de Emissão. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado desde a Data de Emissão até a data de integralização, pelos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados conforme a Cláusula 6.13.1 do Termo de Securitização.
- **Espécie:** Os CRI serão emitidos na forma escritural.
- **Lastro:** Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) emitida pela PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“PDG Realty”) em favor do Banco BTG Pactual S.A. (“BTG Pactual”), representada por Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) cedida à Emissora.
- **Devedora dos Créditos Imobiliários:** PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.
- **Data de Emissão:** 31 de maio de 2011
- **Prazo:** 12 anos e 30 dias a contar da Data de Emissão dos CRI.
- **Data de Vencimento:** 30 de junho de 2023.
- **Atualização Monetária:** Não há.
- **Amortização:** Em parcela única, a ser paga na Data de Vencimento.
- **Remuneração:** 107% do CDI a.a.
- **Pagamento de Juros:** O pagamento de juros remuneratórios será realizado semestralmente, sem carência.
- **Repactuação:** Os juros remuneratórios dos CRI estarão sujeitos a repactuação, de tempos em tempos. A PDG Realty poderá propor a repactuação somente de acordo com as regras e prazos previstos no Termo de Securitização e descritos no Prospecto Preliminar da Oferta. A primeira proposta de repactuação poderá ser realizada pela PDG Realty com, no mínimo, 60 dias de antecedência com relação ao 6º pagamento de juros previsto para o CRI, e as demais propostas de repactuação poderão ser feitas em datas previamente estabelecidas pela PDG Realty. O titular dos CRI que não concordar com a proposta de repactuação poderá solicitar o resgate antecipado de seus CRI, remunerados *pro rata temporis*, sem fazer jus, no entanto, ao prêmio de Pagamento Antecipado Extraordinário.
- **Resgate Antecipado:** Esta Oferta possui cláusulas usuais de resgate antecipado dos CRI, cuja descrição se encontra no Prospecto Preliminar da Oferta.
- **Pagamento Antecipado Extraordinário:** Os créditos que dão lastro aos CRI poderão ser pagos de forma antecipada pela PDG Realty, mediante o pagamento de prêmio (*break funding fee*) de 0,3% a.a., observadas as regras descritas no Prospecto Preliminar da Oferta. Os Pagamentos Antecipados Extraordinários somente poderão ser feitos trimestralmente, no último dia de cada trimestre calendário, e mediante aviso prévio por parte da PDG Realty.

MATERIAL PUBLICITÁRIO – LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA PDG REALTY

Termos e Condições da Oferta

(Para maiores informações, vide págs. 33 a 48 e 55 a 110 do Prospecto Preliminar)

- **Vencimento Antecipado:** Esta emissão possui as cláusulas usuais de vencimento antecipado, cuja descrição se encontra no Prospecto Preliminar da Oferta.
- **Covenants Financeiros:** Não há.
- **Garantia:** A CCB é garantida pela cessão fiduciária de (i) direitos creditórios oriundos da negociação de unidades imobiliárias (“Unidades Imobiliárias”) realizadas por PDG Realty e/ou Sociedades de Propósito Específico controladas, direta ou indiretamente, pela PDG Realty (“SPE”); e (ii) direitos e valores depositados pelos compradores das Unidades Imobiliárias, pelas SPE e/ou pela PDG Realty em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento destes valores, sendo certo que o valor acumulado e atualizado dos direitos e obrigações mencionadas nos itens (i) e (ii) acima deve atender ao percentual mínimo de 105% (cento e cinco por cento) do montante equivalente ao saldo devedor atualizado da CCB em garantia da dívida representada pela CCB, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
- **Negociação:** Os CRI serão admitidos à negociação na CETIP e na BM&FBovespa.
- **Rating da Emissão:** Não há.
- **Agente Fiduciário:** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
- **Regime de Colocação:** Garantia firme para a Oferta base e melhores esforços para os lotes adicional e suplementar.
- **Distribuição Parcial:** Não haverá.
- **Período máximo de reserva para pessoas vinculadas** Até 13 de junho de 2011
- **Condição Suspensiva:** O Instrumento Particular de Emissão de CCI foi firmado sob condição suspensiva, sendo a eficácia da Emissão das CCI condicionada ao desembolso da CCB.
- **Banco Mandatário e Escriturador:** Banco Bradesco S.A.
- **Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos por meio da Oferta serão utilizados pela PDG Realty, única e exclusivamente, para a aquisição de terrenos, construção e demais despesas relativas ao desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais identificados no Prospecto Preliminar da Oferta (“Empreendimentos Habitacionais”), bem como a aquisição de ou investimento em sociedades de propósito específico para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais.
- **Data Limite para Apresentação dos Pedidos de Reserva:** 22 de junho de 2011
- **Liquidação:** 29 de junho de 2011.
- **Consultor Legal do Coordenador Líder:** Lobo & de Rizzo Advogados.
- **Consultor Legal da Companhia Securitizadora:** Tauil & Chequer Advogados associado à Mayer Brown LLP.

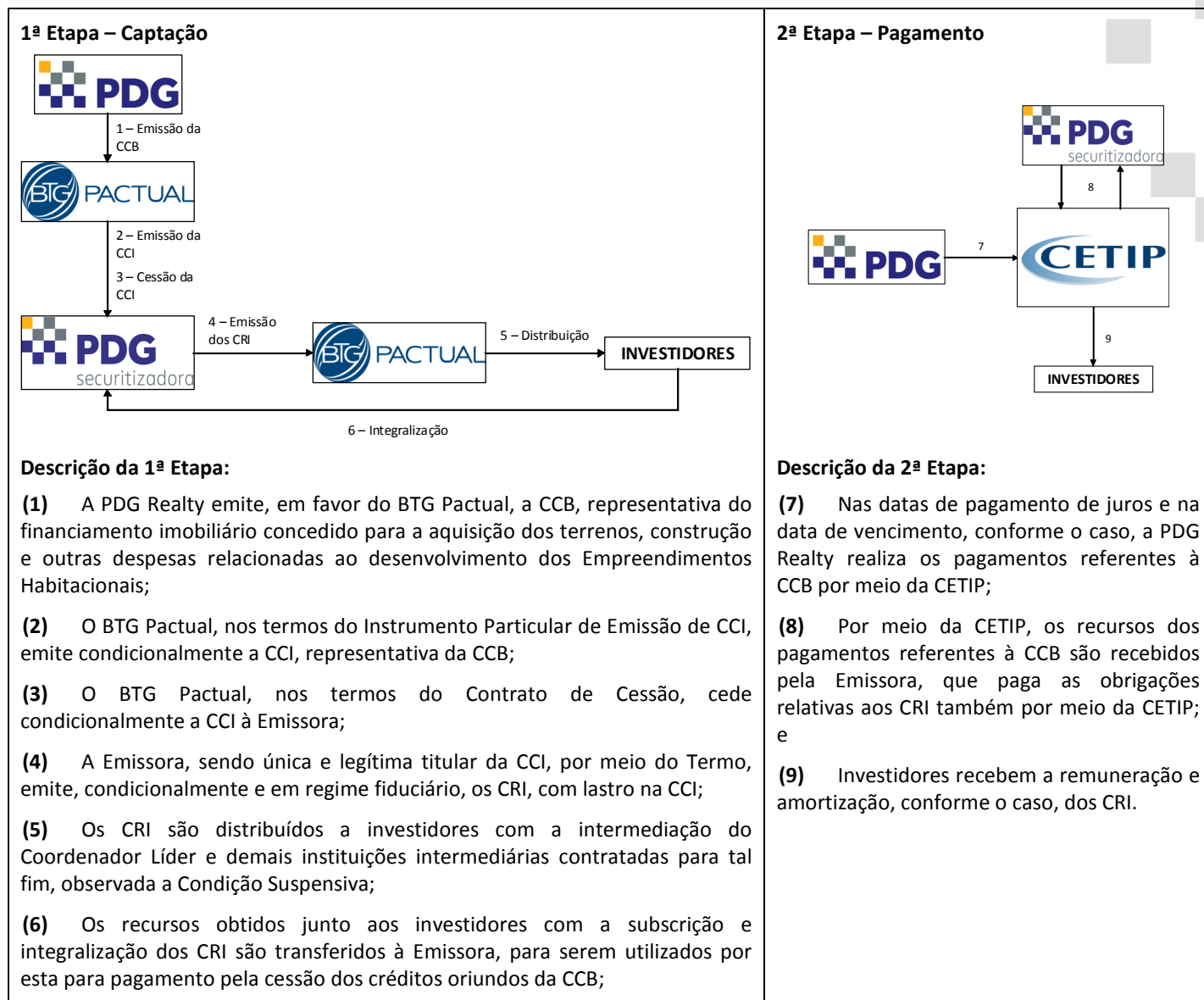


Coordenador Líder

MATERIAL PUBLICITÁRIO – LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA PDG REALTY

Resumo da Operação

(Para maiores informações, vide pág. 57 do Prospecto Preliminar)



Fatores de Risco

(Para maiores informações, vide págs. 121 a 139 do Prospecto Preliminar)

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco, cujos tópicos estão listados abaixo e encontram-se detalhadamente descritos no Prospecto Preliminar e nos Formulários de Referência da Emissora e da PDG Realty, bem como as demais informações contidas no Prospecto Preliminar, nos Formulários de Referência da Emissora e da PDG Realty e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e da PDG Realty podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados e outros que possam surgir e que não temos conhecimento. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da PDG Realty e, portanto, a capacidade da Emissora de efetuar o pagamento dos CRI poderão ser afetados de forma adversa.

Os fatores de risco, cujos tópicos estão listados abaixo, não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a PDG Realty. Na ocorrência de qualquer dos fatores de risco aqui mencionados, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos parcialmente.

Para descrição completa dos fatores de risco, recomenda-se a leitura do Prospecto Preliminar e dos Formulários de Referência da Emissora e da PDG Realty.

Fatores de Risco Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

- Ambiente Macroeconômico
- O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira
- Inflação
- Ambiente Macroeconômico Internacional
- Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil
- instabilidade cambial
- Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica
- Política Monetária

Fatores de Risco Relacionados aos Créditos Imobiliários

- Inadimplência dos Créditos Imobiliários
- O risco de crédito da PDG Realty pode afetar adversamente os CRI
- Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito
- Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o “habite-se” do órgão administrativo
- Riscos relacionados à Garantia dos Créditos Imobiliários
- Os imóveis em que se localizam as Unidades Imobiliárias estão em construção e pendentes de obtenção de licenças e alvarás necessários ao uso e ocupação
- Pagamento antecipado dos Direitos Creditórios em Garantia
- Riscos relacionados à dinâmica dos Direitos Creditórios em Garantia
- Parte dos Direitos Creditórios em Garantia encontram-se

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária e à Emissora

- Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.
- Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.
- Emissora Dependente de Registro de Companhia Aberta
- Não realização dos ativos
- Aquisição de Créditos Imobiliários
- Riscos Associados aos Prestadores de Serviços
- Administração

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

- Liquidação dos CRI com Registro Provisório da Oferta
- Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário
- Não Oposição à Repactuação
- Vencimento Antecipado dos CRI
- Quorum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI
- Restrição de Negociação até o Encerramento da Oferta
- Risco da amortização extraordinária e do resgate antecipado dos CRI
- Registro provisório - risco da não concessão do registro definitivo pela CVM.
- Pagamento condicionado
- Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários
- Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os

MATERIAL PUBLICITÁRIO – LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA PDG REALTY



vencidos

CRI

Fatores de Risco Relacionados à PDG Realty

- A PDG Realty pode ter dificuldades em identificar e realizar novas operações de incorporação de empreendimento imobiliário em parceria com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário ou novos investimentos para o desenvolvimento indireto de empreendimentos imobiliários.
- A PDG Realty é uma companhia cujos resultados dependem dos resultados de suas subsidiárias, os quais a PDG Realty não pode assegurar que lhe serão disponibilizados.
- A perda de membros da administração da PDG Realty e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades da PDG Realty, sua situação financeira e resultados operacionais.
- Algumas das subsidiárias da PDG Realty utilizam volume relevante de recursos do plano de crédito associativo da CEF, estando sujeitas a mudanças institucionais e/ou operacionais neste órgão público.
- O valor de mercado dos terrenos que a PDG Realty mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente em seu resultado operacional.
- A PDG Realty pode não ser capaz de manter ou aumentar seu histórico de crescimento.
- A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.
- Problemas com os empreendimentos imobiliários da PDG Realty, os quais escapam ao seu controle, poderão vir a prejudicar a imagem, reputação e os negócios da PDG Realty, bem como lhe sujeitar a eventual pagamento de indenização pela imposição de responsabilidade civil.
- Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a PDG Realty.
- O mercado imobiliário no Brasil é bastante competitivo, o que pode representar uma ameaça à posição da PDG Realty no mercado brasileiro e à sua estratégia de expansão.
- A escassez de financiamentos e/ou o aumento nas taxas de juros podem diminuir a demanda por unidades imobiliárias, residenciais ou comerciais, podendo afetar negativamente o mercado imobiliário e consequentemente o negócio da PDG Realty.
- As atividades que a PDG Realty desenvolve estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a sua estratégia de continuar a expandir suas operações.
- O setor imobiliário está sujeito aos riscos regularmente associados às atividades de incorporação e construção.
- O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.
- O setor imobiliário está sujeito aos riscos de uma crise de disponibilidade de recursos.
- A PDG Realty está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis.
- O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da PDG Realty estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.
- As atividades da PDG Realty estão sujeitas a extensa regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da PDG Realty e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

MATERIAL PUBLICITÁRIO – LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA PDG REALTY

Aviso

Este material foi preparado pela PDG Companhia Securitizadora exclusivamente para as apresentações relacionadas à emissão, dos CRI, escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 300.000,00, na Data de Emissão, perfazendo o valor base de emissão, na Data de Emissão – não considerados os lotes adicional e suplementar – de R\$ 250.200.000,00, e não deve ser considerado como recomendação de investimento nos CRI.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar da Oferta (assim como sua versão definitiva, quando disponível) e os Formulários de Referência da Emissora e da PDG Realty, em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) e nos Formulários de Referência da Emissora e da PDG Realty, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Emissora e da PDG Realty, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário brasileiro, às atividades da Emissora e da PDG Realty e aos CRI. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) e os Formulários de Referência da Emissora e da PDG Realty poderão ser obtido junto à Emissora, à PDG Realty, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), à CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, à BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e ao Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de Coordenador Líder da Oferta.

A CVM concedeu o registro provisório da Oferta. A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção de registro definitivo. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste material, no Prospecto Preliminar e nos Formulários de Referência da Emissora e da PDG Realty estão sujeitos a complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

O Coordenador Líder e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas nesse documento ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da PDG Realty e dos CRI, e não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.



“A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos”.

MATERIAL PUBLICITÁRIO – LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA PDG REALTY



Endereços para obtenção de informações e do Prospecto Preliminar

(Para maiores informações, vide pág. 55 do Prospecto Preliminar)

<p>Emissora: PDG Companhia Securitizadora Praia do Botafogo, nº 501, Bloco 01, Salão 201, Torre Pão de Açúcar CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ www.pdg.com.br</p> <p>Para o Prospecto Preliminar da Oferta: neste <i>site</i>, acessar “Investidores” e depois “PDG Securitizadora” na coluna da direita, e então, para formulários de referência da Emissora, clicar em “Formulário de Referência” ou então, para o Prospecto Preliminar da Oferta, clicar em “Prospectos”).</p> <p>Para o Formulário de Referência da Emissora: nesse <i>site</i>, acessar “Investidores” e depois “PDG Securitizadora” na coluna da direita e, então, clicar em “Formulário de Referência”).</p>	<p>Coordenador Líder: Banco BTG Pactual S.A. Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares CEP: 01310-916, Rio de Janeiro – RJ Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 8º, 9º e 10º andares CEP 04538-133, São Paulo – SP www.btgpactual.com</p> <p>Para o Prospecto Preliminar da Oferta: neste <i>site</i> clicar em “Investment Bank”, “Mercado de Capitais” e, então, clicar em 2011).</p>
<p>PDG Realty PDG Companhia Securitizadora Praia do Botafogo, nº 501, Bloco 01, Salão 201, Torre Pão de Açúcar CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ www.pdg.com.br</p> <p>Para o Prospecto Preliminar da Oferta: neste <i>site</i>, acessar “Investidores” e depois “Informações Financeiras” na coluna da direita, e então, para o Prospecto Preliminar da Oferta, clicar em “Prospectos”);</p> <p>Para o Formulário de Referência da PDG Realty: neste <i>site</i>, acessar “Investidores” e depois “Informações Financeiras” na coluna da direita, e então, para formulário de referência da PDG Realty, clicar em “Formulário de Referência”.</p>	<p>Comissão de Valores Mobiliários Centro de Consulta da CVM-RJ Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º a 4º andares CEP 01333-010, São Paulo – SP www.cvm.gov.br</p> <p>Para o Prospecto Preliminar da Oferta: neste <i>site</i>, acessar “Cias Abertas e Estrangeiras”, clicar em “Prospectos de Ofertas Públicas de Distribuição Preliminares” e depois, na coluna “Primárias”, em “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e, então, localizar a 7ª série da 3ª emissão da PDG Companhia Securitizadora.</p> <p>Para o Formulário de Referência da Emissora e da PDG Realty: neste <i>site</i>, acessar “Cias Abertas e Estrangeiras”, clicar em “ITR, DFP, IAN, IPE e outras informações”, buscar por “PDG Companhia Securitizadora”, se para Emissora ou, “PDG Realty”, se para a PDG Realty e selecionar, respectivamente, “Formulário de Referência”.</p>
<p>BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros Rua XV de Novembro, nº 275 CEP 01013-001, São Paulo – SP www.bmfbovespa.com.br</p> <p>Para o Prospecto Preliminar da Oferta: neste <i>site</i>, acessar a guia “Mercados”, no topo da página inicial, e então “Renda Fixa”, a guia “CRI”, “Prospectos”, e selecionar “PDG Securit”.</p>	<p>CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos Avenida República do Chile, nº230 – 11º andar CEP 20031-919, Rio de Janeiro – RJ Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663 – 4º andar CEP 01452-001, São Paulo – SP – Departamento: Valores Mobiliários www.cetip.com.br</p> <p>Para o Prospecto Preliminar da Oferta: neste <i>site</i>, acessar “Valores Mobiliários – Prospectos”, “Prospectos de CRI”, e “PDG Companhia Securitizadora” – 7ª Série da 3ª Emissão.</p>

MATERIAL PUBLICITÁRIO – LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA PDG REALTY



Equipe de Distribuição



Axel Blikstad, CFA
Cristiano Cury
Rogerio Barreto

Tel.: (11) 3383 2695
(11) 3383 2659
(11) 3383 2063

Para acesso ao prospecto:
www.btgpactual.com, clicar em
“Investment Bank”, “Mercado de
Capitais” e então 2011.

MATERIAL PUBLICITÁRIO – LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA PDG REALTY