



JUCESP PROTOCOLO  
**1273346/07-5**



---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE  
QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA  
PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

ENTRE

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,**  
como Emissora,

E

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS,**  
representando a comunhão dos Debenturistas

\_\_\_\_\_  
Datado de

29 de junho de 2007  
\_\_\_\_\_

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE  
QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA  
PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Pelo presente instrumento, de um lado

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.729, 9º andar, com escritório na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Torre Pão de Açúcar, Conjunto 203, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Emissora");

e, de outro lado,

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 04, Grupo 514, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, representando a comunhão de debenturistas subscritores e adquirentes das debêntures objeto da presente emissão (os "Debenturistas"), aqui representada na forma de seu Estatuto Social (doravante simplesmente denominada "Agente Fiduciário");

vêm firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA I  
AUTORIZAÇÃO**

A presente Escritura é firmada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 28 de maio de 2007 ("RCA").

**CLÁUSULA II  
REQUISITOS**

A 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública pela Emissora



(respectivamente a "Emissão" e as "Debêntures"); será realizada com observância dos seguintes requisitos:

### **2.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários**

A Emissão será registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na forma da Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

### **2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação da Ata da RCA**

A ata da RCA foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o nº 243829/07-3, em 25 de junho 2007, e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, edição nacional, em 30 de maio de 2007.

### **2.3. Inscrição da Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Esta Escritura será arquivada na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

### **2.4. Registro na Associação Nacional dos Bancos de Investimento**

A Emissão será registrada na Associação Nacional dos Bancos de Investimento ("ANBID") no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da concessão do respectivo registro pela CVM, nos termos do Artigo 21 do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, de 9 de maio de 2006 ("Código ANBID").

## **CLÁUSULA III** **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

### **3.1. Objeto Social da Emissora**

De acordo com o Estatuto Social da Emissora, o seu objeto social compreende a participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de sócia, acionista ou consorciada, ou por meio de outras modalidades de investimento, como a subscrição ou aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários emitidos por sociedades atuantes no setor imobiliário.

### **3.2. Número da Emissão**

A presente Escritura contempla a 1ª Emissão Pública de Debêntures da Emissora.

### **3.3. Valor Total da Emissão**

O valor total da Emissão é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido a seguir), observado o disposto na Cláusula 4.1.7 desta Escritura.

### **3.4. Número de Séries**

A Emissão será realizada em Série Única.

### **3.5. Destinação dos Recursos**

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados às atividades de co-incorporação, investimentos de *portfolio* e outros propósitos corporativos em geral.

### **3.6. Colocação e Procedimento de Distribuição**

3.6.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme de subscrição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme descrito no item 3.7 abaixo, utilizando-se o procedimento previsto no § 3.º do Artigo 33 da Instrução CVM 400, segundo plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder (definido a seguir), o qual levará em consideração suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégia do Coordenador Líder e da Emissora, observados os termos e condições definidos no Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição de Debêntures Simples, em Regime de Garantia Firme, a ser celebrado entre a Emissora e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição"). Ao elaborar o plano de distribuição o Coordenador Líder deverá, adicionalmente, assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do parágrafo 3º do art. 33 da Instrução CVM 400.

3.6.2. A distribuição pública das Debêntures somente terá início após a concessão do registro da Emissão pela CVM, a publicação do anúncio de início da Emissão e a disponibilização do prospecto definitivo ("Prospecto Definitivo").

3.6.3. O prazo de colocação das Debêntures será de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de publicação do anúncio de início da Emissão, ou até a

4

data da publicação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação").

### **3.7. Negociação**

3.7.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário (i) por meio do SDT - Sistema de Distribuição de Títulos ("SDT"), administrado pela CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação ("CETIP"), com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro ("ANDIMA"), sendo as debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP, e (ii) por meio do Sistema BovespaFix ("BOVESPAFIX"), administrado pela Bovespa - Bolsa de Valores de São Paulo ("BOVESPA"), sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia ("CBLC").

3.7.2. As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário (i) por meio do SND - Sistema Nacional de Debêntures ("SND"), administrado pela CETIP, com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP, e (ii) por meio do BOVESPAFIX, administrado pela BOVESPA, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CBLC.

### **3.8. Limite da Emissão**

A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, uma vez que o capital social da Emissora é de R\$ 671.591.506,00, sendo, portanto superior ao valor da Emissão e não existem em circulação quaisquer outras debêntures emitidas pela Emissora.

### **3.9. Banco Mandatário e Instituição Depositária**


O banco mandatário e instituição depositária da Emissão será o Banco Bradesco S.A. ("Banco Mandatário" e "Instituição Depositária").

## **CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

### **4.1. Características Básicas**

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão das Debêntures será o dia 1º de julho de 2007 ("Data de Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade:** As Debêntures são simples, não-conversíveis em ações.



4.1.3. **Espécie:** As Debêntures são da espécie quirografia.

4.1.4. **Forma:** As Debêntures são da forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.1.5. **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos a contar da Data de Emissão, com vencimento final em 1º de julho de 2014 ("Data de Vencimento"). Por ocasião da Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento, em moeda corrente, do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme definido a seguir, das Debêntures que ainda estiverem em circulação, acrescido da Remuneração, conforme definido a seguir.

4.1.6. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 10.000,00 (dez mil Reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.7. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures, sendo tal quantidade passível de aumento:

- (a) a critério da Emissora, desde que com a concordância do Coordenador Líder, em até 20% (vinte por cento) com relação à quantidade de Debêntures originalmente ofertada, nos termos do artigo 14 da Instrução CVM 400 ("Lote Adicional"); e
- (b) a critério do Coordenador Líder, caso este entenda que a procura das Debêntures assim o justifique em até 15% (quinze por cento) com relação à quantidade de Debêntures originalmente ofertada, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Lote Suplementar").

## 4.2. Remuneração

4.2.1. A partir da Data de Emissão, as Debêntures renderão juros de acordo com a taxa a ser definida em procedimento de *Bookbuilding*, observando-se como limite a taxa correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um *spread* de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa Máxima"), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos da Escritura, a partir da Data de Emissão e a última data de pagamento da remuneração coincidindo com a Data de

Vencimento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração").

4.2.1.1. Ao final do procedimento de *Bookbuilding*, o Conselho de Administração da Emissora deliberará a respeito da taxa de juros aplicável às Debêntures. Além disso, esta Escritura será alterada, por meio de aditamento, para que se reflita a taxa de juros final que se aplicará às Debêntures.

4.2.1.2. Define-se Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento dos juros imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento de juros correspondente ao período em questão, exclusive ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento. Os juros correspondentes aos Períodos de Capitalização serão devidos semestralmente, a partir da Data de Emissão, sendo a última data de pagamento de remuneração a Data de Vencimento ("Datas de Pagamento da Remuneração").

4.2.1.3. As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento dos juros, de forma a cobrir todo o Período de Capitalização.

4.2.1.4. **Fórmula de Cálculo da Remuneração.** O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = valor da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário não amortizado da Debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido do *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$



Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + TDI_k]$$

Onde:

$n_{DI}$  = número total de Taxas DI, sendo " $n_{DI}$ " um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \frac{DI_k}{100} \cdot \left( \frac{360}{dk} - 1 \right), \text{ onde: } k = 1, 2, \dots, n$$

$DI_k$  = Taxa DI divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

$dk$  = número de dia(s) útil(ais) correspondentes ao prazo de validade da taxa DI, sendo " $dk$ " um número inteiro (a taxa DI é válida por um dia útil);

Fator *Spread* = corresponde ao spread de juros fixos, calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{Fator Spread} = \left( \frac{\text{spread}}{1,00} \right)^{\frac{N}{360}}$$

Onde:

*spread* = taxa final do *Backbuilding*, na forma percentual ao ano, informado com 4 (quatro) casas decimais;

$N$  = número de dias representativo do *spread*, sendo calculado baseado em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

$n$  = o número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "n" um número inteiro;

$DT$  = número de dias úteis entre o último e o próximo evento, sendo  $DT$  um número inteiro;

$DP$  = número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo  $DP$  um número inteiro.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão  $[1 + TDI_n]$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $[1 + TDI_n]$  sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Se os fatores diários estiveram acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais com arredondamento.

4.2.1.5. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida, acrescida do *spread*, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades tanto por parte da Emissora, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.2.1.6. **Ausência de Divulgação.** Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na Escritura), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). A Assembleia de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal da Taxa DI o

9

que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida.

4.2.1.7. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Debenturistas, a referida Assembleia de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures, permanecendo a última Taxa DI conhecida anterior a ser utilizada até esta data.

4.2.1.8. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido na Cláusula 10.2.2 a seguir), a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

- (a) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar a totalidade das Debêntures, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos da Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da Última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida; ou
- (b) a Emissora deverá amortizar integralmente a totalidade das Debêntures em Circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá o prazo de vencimento e as amortizações originalmente programadas das Debêntures. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida na Cláusula 4.4. a seguir, observado que, até a amortização integral das Debêntures será utilizada uma Taxa Substitutiva definida por Debenturistas representando, no mínimo, (i) 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em primeira convocação; ou (ii) a maioria dos presentes à Assembleia Geral de Debenturistas realizada em segunda convocação, e apresentada à Emissora na referida Assembleia de Debenturistas, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Caso a respectiva taxa de Remuneração seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias

10

#### **4.7. Encargos Moratórios**

Sem prejuízo do disposto na Cláusula VII a seguir, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, o valor em atraso continuará a ser remunerado nos termos da Remuneração aplicável e, além disso, ficará sujeito à multa moratória convencional de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, e a juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

#### **4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7. acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

#### **4.9. Preço de Subscrição**

As Debêntures serão subscritas e integralizadas, no mercado primário, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização, de acordo com o disposto na Cláusula 4.2 desta Escritura.

#### **4.10. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização**

As Debêntures desta Emissão poderão, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública, que será de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data da publicação do anúncio de início de distribuição, com integralização à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis ao SDT.

#### **4.11. Repactuação**

Não haverá repactuação das Debêntures.

12

#### **4.12. Publicidade**

Todos os atos, decisões e convocações a serem efetuados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, edição nacional, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet ([www.pdgrealty.com.br](http://www.pdgrealty.com.br)), exceto com relação aos Aviso ao Mercado, Anúncio de Início de Distribuição e Anúncio de Encerramento de Distribuição que serão publicados apenas na edição nacional do jornal Valor Econômico.

#### **4.13. Certificados de Debêntures**

A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela Instituição Depositária. Adicionalmente, será expedido pelo SND o "Relatório de Posição de Ativos", acompanhado de extrato, em nome do Debenturista, emitido pela instituição financeira responsável pela custódia desses títulos quando depositados no SND. Para as Debêntures depositadas na CBLC será emitido, pela CBLC, extrato de custódia em nome do Debenturista, que igualmente servirá como comprovante de titularidade das Debêntures.

#### **4.14. Liquidez e Estabilização**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

#### **4.15. Imunidade de Debenturistas**

Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária.

#### **4.16. Fundo de Amortização**

Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

### **CLÁUSULA V** **ADITAMENTOS À PRESENTE ESCRITURA**

Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser arquivados na JUCESP.

**CLÁUSULA VI**  
**RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

**6.1. Resgate Antecipado**

As Debêntures desta Emissão não estarão sujeitas ao resgate antecipado facultativo.

**6.2. Aquisição Facultativa**

6.2.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em Circulação.

6.2.2. A Emissora poderá, ainda, realizar a aquisição da totalidade das Debêntures em circulação mediante oferta de aquisição de Debêntures, no preço que vier a ser por ela estabelecido, desde que em valor igual ou superior ao Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, e de eventuais encargos moratórios, se for o caso, correspondência esta que deverá ser endereçada a todos os Debenturistas sem distinção, e assegurado a todos os Debenturistas igualdade de condições para alienação das Debêntures por eles detidas ("Oferta de Aquisição"). A Oferta de Aquisição, seus termos e condições serão integralmente comunicados aos Debenturistas por meio de ampla divulgação nos termos da Cláusula 4.12 desta Escritura.

**CLÁUSULA VII**  
**VENCIMENTO ANTECIPADO**

7.1. Observado o disposto nesta Cláusula VII, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e demais encargos devidos nos termos desta Escritura, mediante entrega à Emissora de simples comunicação por escrito, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um "Evento de Inadimplemento"):

- (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada em 1 (um) dia útil contado da data do descumprimento;
- (b) descumprimento, pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura e/ou na legislação em vigor, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (c) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, (i) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor igual ou superior equivalente a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; e/ou (ii) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor equivalente a até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, se o montante da Emissão for reduzido exclusivamente em decorrência da não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças aqui mencionadas;
- (d) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura e/ou no Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, em Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, relativo à Emissão;
- (e) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;
- (f) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

15

- (g) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado;
- (h) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado determinando a execução de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior ao equivalente em Reais a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora (valor aproximado de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na data desta Escritura), ou seu contra-valor em outras moedas, reajustado desde a Data da Emissão pelo Índice Geral de Preços ao Mercado, medido e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estipulada para pagamento;
- (j) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas representando pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;
- (k) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu contra-valor em outras moedas, reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M;
- (l) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas em valor individual de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) ou agregado superior equivalente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, o qual, nesta data, representa o valor aproximado de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data desta Escritura, por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M, salvo se, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;



- (s) não realizar a recompra das Debêntures nos termos e prazos estabelecidos na Cláusula 8.1.27 desta Escritura e/ou não cumprir qualquer das obrigações previstas na Cláusula 8.1.28 desta Escritura.

7.1.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, exceção feita aos indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g", "m", "o" e "s", o Agente Fiduciário deverá, em até 2 (dois) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

7.1.1.1. A Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere a Cláusula 7.1.1. acima somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, ( ) 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação se instalada em primeira convocação, ou (ii) 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, se instalada em segunda convocação.

7.1.1.2. Caso, em sendo convocada a Assembleia Geral de Debenturistas nos termos desta Escritura, esta não venha a se realizar, ou caso a Assembleia Geral de Debenturistas se realize e não haja, respeitada a forma de convocação e o quorum estabelecidos nos itens 10.1 e 10.2 abaixo (i) deliberação na data originalmente estabelecida para sua realização, ou (ii) quorum, em qualquer caso decorrente de ato ou fato não imputável ao Agente Fiduciário, este deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Emissora do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura.

7.1.2. Na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g", "m", "o" e "s" da Cláusula 7.1. acima o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas ou notificação à Emissora.

## **CLÁUSULA VIII**

### **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

8.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

8.1.1. Fornecer ao Agente Fiduciário:

19



- (f) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora relativo a um Evento de Inadimplemento ou a esta Escritura, imediatamente após o seu recebimento;
- (g) informações sobre o descumprimento de qualquer cláusula, termos ou condições desta Escritura, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1.1G abaixo;
- (h) os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva Data de Vencimento; e
- (i) Imediatamente após tomar ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento referidos na Cláusula VII desta Escritura, ou que de algum modo sejam relevantes para a presente Emissão e para os debenturistas.

8.1.2. Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos e prazos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais.

8.1.3. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, e permitir que representantes do Agente Fiduciário (ou de auditor independente por este contratado, às expensas da Emissora) tenha acesso irrestrito, em data previamente acordada com a Companhia, a qual não poderá exceder a dois dias úteis contados da solicitação do Agente Fiduciário: (i) a todo e qualquer relatório do auditor independente entregue à Emissora referente às suas demonstrações financeiras; e (ii) aos livros e aos demais registros contábeis da Emissora, quando deliberado pela Assembleia Geral de Debenturistas.

8.1.4. Convocar, nos termos da Cláusula X desta Escritura, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça.

8.1.5. Cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas.

8.1.6. Submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Assinada e  
carimbada  
em 21/07/2021

8.1.7. Manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM, nos termos das Instruções CVM aplicáveis, e fornecer aos seus acionistas e Debenturistas as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, quando solicitado.

8.1.8. Manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, aos Debenturistas, podendo utilizar, para esse fim, a estrutura e os órgãos destinados ao atendimento de seus acionistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço.

8.1.9. Não realizar operações fora de seu objeto social e não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura.

8.1.10. Notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras ou outras) ou nos negócios da Emissora e/ou de suas controladas que possa impossibilitar ou dificultar, de forma relevante, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e das Debêntures.

8.1.11. Notificar imediatamente o Agente Fiduciário e a bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, sobre qualquer ato ou fato relevante que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora e/ou de suas controladas.

8.1.12. Informar imediatamente à bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures sobre qualquer mudança ou imprecisão que afete de forma relevante, diretamente ou indiretamente, as informações prestadas no Prospecto e/ou as Debêntures.

8.1.13. Informar à bolsa de valores e/ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, à CETIP e à CBLC o valor e a data de pagamento do todo e qualquer rendimento referente às Debêntures.

8.1.14. Obter, observar os termos de, e praticar todos os atos necessários para manter em pleno vigor todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por suas controladas e necessárias para permitir o cumprimento, pela Emissora e/ou por suas controladas, das obrigações previstas na presente Escritura, ou para assegurar a legalidade, validade e exeqüibilidade dessas obrigações.

8.1.15. Manter válidas e regulares as licenças ambientais relevantes pertinentes às atividades da Emissora e/ou de suas controladas, bem como cumprir todas as exigências técnicas nelas estabelecidas, exceto no que se referir

a licenças cuja falta, perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora e/ou suas controladas ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures.

8.1.16. Aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito na Cláusula 3.5 acima;

8.1.17. Cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis à Emissora e/ou suas controladas, em qualquer jurisdição na qual realizem negócios ou possuam ativos.

8.1.18. Fornecer ao Agente Fiduciário, sempre que por ele solicitado, informações acerca do andamento atualizado dos processos e procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais dos quais a Emissora e/ou suas controladas figurem como parte, bem como informá-lo em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento de qualquer decisão judicial relevante que implique em condenação da Emissora e/ou suas controladas a obrigação cujo cumprimento implique em dispêndio igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

8.1.19. Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos pela Emissora e/ou por suas controladas às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa;

8.1.20. Tomar todas as medidas necessárias com relação à Emissora e/ou as suas controladas para:

- (a) Preservar todos seus direitos, títulos de propriedade, licenças (inclusive licenças ambientais) e ativos necessários para a condução dos seus negócios, dentro do respectivo objeto social e das práticas comerciais usuais;
- (b) Manter em boas condições os bens utilizados na condução de seus negócios, excetuando-se pelo desgaste normal; e
- (c) Pagar ou de outra forma quitar, quando devidas, observados os períodos de carência aplicáveis, todas as suas obrigações inclusive, mas sem limitação, as de natureza fiscal, trabalhista e comercial.

8.1.21. Contratar e manter contratado, às suas expensas, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, (i) agência de rating que divulguem relatórios, com periodicidade pelo menos anual, com a súmula da classificação de risco das Debêntures, (ii) banco mandatário e escriturador e (iii) agente fiduciário.

8.1.22. Efetuar o pagamento de todas as despesas razoáveis comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive, honorários advocatícios e outras despesas e custos razoáveis incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas, nos termos desta Escritura.

8.1.23. Dar ampla divulgação ao mercado para cada atualização do relatório da agência de *rating* referido na Cláusula 8.1.21 acima, na forma da Cláusula 4.12 acima e por meio de divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora, e encaminhar o relatório imediatamente à CVM, à bolsa de valores ou entidade do mercado de câmbio organizado em que forem negociadas as Debêntures, bem como ao Agente Fiduciário.

8.1.24. Informar à CETIP e à CBLC o valor e a data de pagamento de toda e qualquer remuneração referente às Debêntures.

8.1.25. Informar imediatamente ao Agente Fiduciário qualquer mudança de controle acionário da Emissora e, nessa hipótese, solicitar, no prazo de 3 (três) dias úteis a partir da data da referida mudança de controle, à agência de *rating*, a elaboração de novo relatório de classificação de risco, fornecendo à agência, junto à mesma solicitação, os documentos relativos à mudança de controle.

8.1.26. Encaminhar o relatório de classificação de risco, imediatamente, à CVM, à CETIP, à CBLC, e ao Agente Fiduciário, assim como disponibilizá-lo na página da Emissora na rede mundial de computadores.

8.1.27. Adquirir as Debêntures que estiverem em circulação, acrescidas da Remuneração calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão, ou da data do último Período de Capitalização, até a data da recompra, à opção dos Debenturistas que, em Assembleia Geral especificamente convocada conforme abaixo, não aceitarem permanecer como Debenturistas da Emissora na hipótese de: (i) os acionistas controladores diretos e/ou indiretos da Emissora passarem a deter menos de 50% (cinquenta por cento) mais uma ação desta com direito a voto; e (ii) o *rating* da Emissão, elaborado nos termos da Cláusula 8.1.25. acima, ter sido rebaixado, conforme indicado em relatório de classificação de risco elaborado pela Standard & Poors, comparativamente à nota da Emissão na data da colocação ("Obrigação de Oferta de Recompra"). A Obrigação de Oferta de Recompra das Debêntures será comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data do recebimento do relatório da agência de *rating*. A Companhia deverá enviar os melhores esforços para que a agência de *rating* possa emitir, no menor prazo possível, o novo relatório de *rating* solicitado, nos termos da Cláusula 8.1.25. acima. Os Debenturistas deverão,

individualmente, manifestar perante o Agente Fiduciário, na referida Assembleia especialmente convocada por este, sua decisão em aceitar ou não a recompra. A aquisição pela Emissora das Debêntures dos Debenturistas que aceitarem vendê-las deverá ocorrer em até 2 (dois) dias úteis contados da data da manifestação dos Debenturistas na Assembleia.

8.1.28. Notificar o Agente Fiduciário a respeito da ocorrência do evento descrito na Cláusula 8.1.27. (i) acima, no prazo ali estabelecido, bem como apresentar o relatório de classificação de risco referido na Cláusula 8.1.27 (ii) acima em até 15 (quinze) dias antes da referida Assembleia de maneira a permitir aos Debenturistas a tomada de decisão pela aceitação ou não da oferta de recompra após ter notificado o Agente Fiduciário.

8.2. A Emissora se obriga, em nome de todas suas controladas, existentes na presente data ou que venham a ser criadas, a até que o saldo devedor das Debêntures não seja integralmente pago, observar as obrigações estabelecidas nas Cláusulas 8.1.9, 8.1.14, 8.1.17, 8.1.19, e 8.1.20.

## **CLÁUSULA IX**

### **AGENTE FIDUCIÁRIO**

#### **9.1. Nomeação**

A Emissora constitui e nomeia o Agente Fiduciário dos Debenturistas desta Emissão, Pentágono S.A. DTVM, acima qualificado, o qual, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora a comunhão dos titulares das Debêntures.

#### **9.2. Remuneração do Agente Fiduciário**

Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- (a) Parcelas trimestrais de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da presente Escritura e as demais nos mesmos dias dos trimestres subsequentes;
- (b) Em caso de inadimplemento financeiro pela Companhia Emissora, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais), pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora, para assessoria aos debenturistas em processo de renegociação das condições das debêntures

requerido pela Emissora, bem como para (i) comparecimento em reuniões formais com Emissora e/ou Debenturistas e Assembléias Gerais de Debenturistas; e (ii) implementação das consequentes decisões tomadas pelos debenturistas;

- (c) O Agente Fiduciário deverá, com exceção ao primeiro pagamento, enviar aviso de cobrança da remuneração à Emissora com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data de cada pagamento, sendo que se a Emissora não receber referido aviso dentro do prazo acima, os pagamentos eventualmente efetuados com atraso, em razão do não recebimento, pela Emissora, de referido aviso, não estarão sujeitos a multas ou penalidades;
- (d) As remunerações previstas nas alíneas "a" e "b" acima serão devidas mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;
- (e) As parcelas referentes às alíneas "a" e "b" acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela referida na alínea "a" acima, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente, calculada *pro rata*, *die* se necessário;
- (f) A remuneração não inclui as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome e acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou reembolso, desde que por ela previamente aprovadas; e
- (g) As remunerações serão acrescidas dos seguintes Impostos: Impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS (Imposto Sobre Serviços)), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração ao Agente Fiduciário, excetuando-se o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte)), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

### **9.3. Substituição**

9.3.1. Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, morte ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembléia Geral de Debenturistas



exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (b) Renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) Conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) Promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (f) Acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) Emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (h) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e ofícios de registros públicos, dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- (i) Solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (j) Convocar, quando necessário, a Assembléia Geral de Debenturistas mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, edição nacional, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;

23



- (d) Eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

9.6.5. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, se for o caso, preferindo a estas na ordem de pagamento.

## **9.7. Declarações do Agente Fiduciário**

9.7.1. O Agente Fiduciário declara que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, tendo diligenciado no sentido de que fossem sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento.

## **CLÁUSULA X ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS**

### **10.1. Convocação**

10.1.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de Debenturistas. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

10.1.2. A convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

10.1.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A Assembleia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 08 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia em primeira convocação.

10.1.4. Independente de publicações e/ou avisos, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

10.1.5. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

## **10.2. Quorum de Instalação**

10.2.1. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

10.2.2. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas previstos nesta Escritura, considera-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; as de titularidade de (i) empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas); (ii) controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; e (iii) administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

## **10.3. Mesa Diretora**

A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.

## **10.4. Quorum de Deliberação**

10.4.1. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Observado o disposto neste item, as alterações nas características e condições das Debêntures e da Emissão deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, observado que alterações (i) na Remuneração (observado o disposto na Cláusula 4.2.1.8 acima), datas de pagamento de remuneração ou de principal e/ou nos itens que dispõem sobre hipóteses de vencimento antecipado e/ou prazo Debêntures e/ou dispositivos sobre quorum previstos nesta escritura deverão contar com aprovação de Debenturistas representando 95% (noventa e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

34

- (q) Não há fatos relativos à Emissora e/ou suas controladas ou relativos às Debêntures não divulgados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, cuja omissão, no contexto desta Emissão, faça com que alguma declaração relevante do Prospecto Preliminar e/ou do Prospecto Definitivo, seja enganosa, incorreta ou inverídica;
- (r) Não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação a esta Emissão;
- (s) Não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- (t) A Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, cu receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto conforme descrito no Prospecto Preliminar e/ou no Prospecto Definitivo, e exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um impacto adverso relevante;
- (u) A Emissora e suas controladas possuem justo título de todos os seus bens imóveis e demais direitos e ativos por elas detidos, conforme descrito no Prospecto Preliminar e/ou no Prospecto Definitivo, os quais estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, exceto: (i) conforme descrito no Prospecto Preliminar e/ou no Prospecto Definitivo, (ii) quando, individualmente ou em conjunto, não possam resultar em impacto adverso relevante; e
- (v) A Emissora e suas controladas manterão os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado.

**CLÁUSULA XII**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**12.1. Comunicações**

12.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

**Para a Emissora:**

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
Praia de Botafogo, n.º 501, Torre Pão de Açúcar, Conjunto 203  
CEP: 22250-040 – Rio de Janeiro, RJ  
At.: Sr. Michel Wurman – Diretor de Relações com Investidor  
Tel.: (21) 3504-3802  
Fax.: (21) 3504-3849  
Correio Eletrônico: ri@pdgrealty.com.br

**Para o Agente Fiduciário:**

Pentágono S.A. DTVM  
Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 04, Grupo 514  
CEP: 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ  
At.: Sr. Maurício Ribeiro  
Telefone: (21) 3385-4565  
Fac-símile: (21) 3385-4046  
E-mail: mribeiro@pentagonotrustee.com.br

**Para o Banco Mandatário:**

Banco Bradesco S.A.  
Núcleo administrativo "Cidade de Deus". Prédio Amarelo, 2º andar, Bairro de Vila Yara  
CEP: 06029-900 – Osasco, SP  
At.: Sr. Cassiano Ricardo Scarpelli  
Telefone: (11) 3684-4522  
Fac-símile: (11) 3684-5645  
Correio Eletrônico: www.bradescocustodia.com.br

**Para a CETIP:**

Rua Líbero Badaró, n.º. 425, 24º andar  
CEP: 01009-000 – São Paulo, SP  
Tel.: (11) 3111-1596 / 3365-4925  
Fac-símile: (11) 3111-1554  
Correio eletrônico: gr.Debêntures@cetip.com.br

**Para a CBLC:**

Rua XV de Novembro, n.º. 275  
CEP: 01013-001 – São Paulo, SP

Tel.: (11) 3233-2178 / 2261  
Correio Eletrônico: cblc@cblc.com.br

12.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

### **12.2. Renúncia**

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

### **12.3. Lei Aplicável**

Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

### **12.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica**

Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 585 da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

### **12.5. Irrevogabilidade; Sucessores**

A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula II acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.

40

#### **12.6. Independência das Disposições da Escritura**

Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada neta, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

#### **12.7. Correção de Valores**

Para fins de verificação do cumprimento das obrigações constantes desta Escritura, todos os valores de referência nela constantes deverão ser corrigidos pelo IGP-M, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura desta Escritura.

#### **12.8. Despesas**

A Emissora arcará com todos os custos (i) decorrentes da colocação pública das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CVM, no SND e no BOVESPA FIX; (ii) das taxas de registro; (iii) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura e os atos societários da Emissora; e (iv) pelas despesas com a contratação de Agente Fiduciário e Banco Mandatário.

#### **12.9. Foro**


Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.


Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 29 de junho de 2007.

*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografaria, em Série Única, para Distribuição Pública, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 29 de junho de 2007.*

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

  
Nome: **WURMAN**  
CPF: 025.915.137-83  
Cargo: **RG: 104102223**  
**DIRETOR**

  
Nome: **José Antonio T. Grolowsky**  
CPF: 858.562.207-59  
Cargo: **RG: 043111830**  
**DIRETOR**

*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 19 de junho de 2022.*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: Maurício de Costa Ribeiro  
Diretor

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Testemunhas:

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

