



4

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Companhia Aberta

CNPJ/MF Nº 02.950.811/0001-89

NIRE Nº 33.300.285.199

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS
REALIZADA EM 14 DE NOVEMBRO DE 2013**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 14 de novembro de 2013, às 10 horas, na sede social da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia" ou "Emissora"), localizada na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

2. **PRESENÇA:** (i) Debenturista detentor da totalidade das debêntures emitidas e em circulação da 5ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em lote único e indivisível, em série única, com garantia real, da companhia, formalizadas pelo Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública, celebrado em 31 de agosto de 2010, conforme aditada, entre a Companhia, o Agente Fiduciário, a SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A. e Classe A Engenharia e Planejamento Ltda.; e, na qualidade de intervenientes-garantidores, Goldfarb Incorporações e Construções S.A. e PDG Realty Co-Incorporação Ltda. ("Debenturista", "Emissão", "Debêntures" e "Escritura", respectivamente); (ii) representantes do Agente Fiduciário, a Planner Trustee DTVM S.A.; e (iii) representantes da Companhia.

3. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, em razão da presença do Debenturista representando a totalidade das Debêntures emitidas e em circulação, nos termos do artigo 124, §4º e artigo 71, §2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

4. **MESA:** Esta Assembleia Geral de Debenturistas foi presidida pelo Sr. Vitor Hugo dos Santos Pinto e secretariado pelo Sr. Flavio Daniel Aguetoni.

5. **ORDEM DO DIA:** aprovar os seguintes itens: (i) alteração da definição do Índice de Cobertura Mínimo previsto na Escritura de Emissão, com a consequente majoração do percentual de 115% para

CESS0113

PDG
RF
JURÍDICO

130%; (ii) alteração da Cláusula 4.4.8 (a) da Escritura de Emissão para fazer constar o novo fator de ponderação dos Recebíveis de Venda Associativos; (iii) alteração da definição do termo "Data de Vencimento" bem como da Cláusula 4.9 da Escritura para fazer constar a nova Data de Vencimento das Debêntures; (iv) inclusão das Cláusulas 4.11.2.1, 4.11.2.2 e 4.11.2.3 e alteração da Cláusula 4.11.4 na Escritura de Emissão para refletir a alteração do cupom da Emissão a partir de 02 de dezembro de 2013; (v) alteração do cronograma de pagamento das parcelas de Remuneração e Principal das Debêntures, estendendo o prazo da Emissão por um período adicional de 12 (doze) meses; (vi) alteração da Cláusula 4.22 da Escritura para manutenção do prêmio aplicável à Emissora em caso de amortização antecipada das Debêntures; (vii) alteração da Cláusula 6.2.1.(z) da Escritura para refletir a majoração do Fator de Garantia Mínimo; (viii) a dispensa da observância do *covenant* financeiro previsto no item "iii" da letra "p" da Cláusula 6.2.1 da Escritura com relação às informações financeiras do 3º trimestre de 2013; e (ix) autorizar o Agente Fiduciário a assinar o aditamento à Escritura, de modo a refletir as alterações ora citadas.

6. **DELIBERAÇÕES:** O Debenturista representando 100% (cem por cento) das debêntures emitidas e em circulação aprovou as seguintes deliberações:

6.1. A alteração da definição do Índice de Cobertura Mínimo previsto na Escritura, com a consequente majoração do percentual de 115% para 130%, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"Índice de Cobertura Mínimo" significa o Índice que se consubstancia pela divisão entre: (a) o montante agregado do valor a receber dos Recebíveis cedidos fiduciariamente ao Debenturista, cujo pagamento deverá ser realizado exclusivamente nas Contas de Recebimento (somado ao valor dos demais ativos referidos no item 4.4.11 da Escritura de Emissão, se aplicável) e (b) o saldo devedor das Debêntures, subtraído dos valores depositados em todas as Contas Cedidas. O resultado da referida divisão ((a) dividido por (b)) deverá ser igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento)."

6.2. A alteração da Cláusula 4.4.8(a) da Escritura que trata da ponderação dos Recebíveis de Venda Associativos em função da alteração da definição do Índice de Cobertura Mínimo, que passará a vigorar com a seguinte redação:



~ ~ ~

6

2



Handwritten signature and initials

S

6

4.4.8. Cálculo do Índice de Cobertura Mínimo. O cálculo do Índice de Cobertura Mínimo pelo Agente de Garantia será realizado com base nas informações fornecidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Auditor de Obras e da seguinte forma:

(a) o valor a receber total dos Recebíveis de Venda Associativos será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 1,30 (um inteiro e trinta centésimos); (...)"

6.3. A alteração da definição do termo "Data de Vencimento" bem como da Cláusula 4.9 da Escritura para fazer constar a nova Data de Vencimento das Debêntures, que passará a vigorar com a seguinte redação:

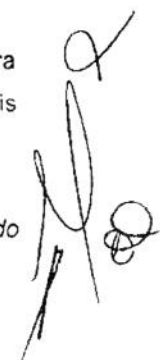
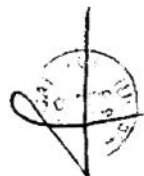
"Data de Vencimento" significa o dia 1º de agosto de 2016, data em que será quitada a última parcela da amortização do valor nominal das Debêntures, juntamente com o valor da Remuneração então devida, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão."

4.9. Prazo e Data de Vencimento

As Debêntures vencerão em 1º de agosto de 2016, data em que será quitada a última parcela da amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures juntamente com o valor da Remuneração (conforme abaixo definida) então devida, em moeda corrente nacional, nos termos desta Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, ocasiões em que a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração."

6.4. A inclusão das Cláusulas 4.11.2.1, 4.11.2.2 e 4.11.2.3 e alteração da Cláusula 4.11.4 na Escritura de Emissão para refletir a alteração do cupom da Emissão a partir de 02 de dezembro de 2013, as quais vigorarão com a seguinte redação:

4.11.2.1. Excepcionalmente a partir do dia 02 de dezembro de 2013, o Cupom a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração da Emissão obedecerá a fórmula abaixo:



7

$$\text{Cupom} = \left[\frac{[8,26] \times (VE - SL)}{VE} \right] + \left[\frac{[8,26] \times VT_1}{VT} \right] + \left[\frac{[10,35] \times VT_2}{VE} \right]$$

Onde $VT = VT_1 + VT_2$

Onde:

VE = Valor da Emissão equivalente à soma do valor nominal das Debêntures em circulação no 5º (quinto) dia útil no mês de referência da última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data do pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado;

SL = O valor equivalente ao saldo do Valor da Emissão, subtraído da soma dos saldos das Contas Cedidas apurado no 5º (quinto) dia útil anterior à data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado;

VT1 = Somatório do VGV das unidades habitacionais cujo valor de venda (ou valor da tabela de venda no caso de unidades em estoque) seja menor ou igual ao valor máximo estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, conforme informado pelo Agente de Garantia. Serão considerados apenas os Empreendimentos Financiados incluídos na última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado.

VT2 = Somatório do VGV das unidades habitacionais cujo valor de venda (ou valor da tabela de venda no caso de unidades em estoque) seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento pelo SFH, mas superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, conforme informado pelo Agente de Garantia. Serão considerados apenas os Empreendimentos Financiados incluídos na última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente





Handwritten mark in the top right corner.

anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado."

"4.11.2.2. Com exceção ao Período de Capitalização compreendido entre 02 de dezembro de 2013 a 01 de fevereiro de 2014 (cujo período é inferior a um semestre completo), o Cupom descrito no item 4.11.2.1 acima deverá ser revisado semestralmente a cada Período de Capitalização a partir de 01 de fevereiro de 2014 até a Data de Vencimento da Emissão, observado o disposto na Cláusula 4.11.2.3 abaixo."

"4.11.2.3. Caso a Emissora não incorra nos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 6.2.1. (p) (calculados com base nas demonstrações financeiras auditadas e divulgadas trimestralmente pela Emissora) por período mínimo de dois trimestres consecutivos a partir de 01 de outubro de 2013, o Cupom a ser adotado na Emissão será novamente aquele descrito na Cláusula 4.11.2 da Escritura."

"4.11.4. Do Cupom de que trata o item 4.11.2 ou 4.11.2.2, conforme o caso, o equivalente a 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, será devido à Caixa a título de comissão de estruturação, cuja apropriação ocorrerá por ocasião do pagamento da Remuneração do Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, fora do âmbito da CETIP e sem supervisão do Agente Fiduciário."

6.5. A alteração do cronograma de pagamentos das parcelas de Remuneração e Principal das Debêntures, com a consequente alteração das Cláusulas 4.11.3.1 e 4.12 da Escritura que passarão a ter a seguinte redação:

"4.11.3 Pagamento da Remuneração

O pagamento da Remuneração será feito em parcelas semestrais e consecutivas conforme o item abaixo.

4.11.3.1 A primeira parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de fevereiro de 2011, sendo as demais devidas semestralmente, nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.17 abaixo (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento de Remuneração"):



Handwritten scribble.

Handwritten scribble.

Handwritten signature and a circular stamp with text 'PDG RF JURÍDICO'.

<i>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</i>	
1º de fevereiro de 2011	1º de agosto de 2011
1º de fevereiro de 2012	1º de agosto de 2012
1º de fevereiro de 2013	1º de agosto de 2013
5º de agosto de 2013	1º de fevereiro de 2014
1º de agosto de 2014	1º de fevereiro de 2015
1º de agosto de 2015	1º de fevereiro de 2016
1º de agosto de 2016	

(...)"

"4.12. Amortização do Principal

O valor nominal das Debêntures será amortizado nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.17 abaixo (cada data de pagamento, uma "Data de Amortização de Principal"):

Datas e Porcentagens referentes ao Pagamento do Principal	
1º de agosto de 2013 – 5% (cinco por cento)	5º de agosto de 2013 – 15% (quinze por cento)
1º de fevereiro de 2014 – 6,667% (seis inteiros e seiscentos e sessenta e sete centésimos por cento)	1º de agosto de 2014 - 6,667% (seis inteiros e seiscentos e sessenta e sete centésimos por cento)
1º de fevereiro de 2015 – 18,333% (dezoito inteiros e trezentos e trinta e três centésimos por cento)	1º de agosto de 2015 - 18,333% (dezoito inteiros e trezentos e trinta e três centésimos por cento)
1º de fevereiro de 2016 – 18,333% (dezoito inteiros e trezentos e trinta e três centésimos por cento)	1º de agosto de 2016 – 11,667% (onze inteiros e seiscentos e sessenta e sete centésimos por cento)

(...)"

6.6. A alteração da Cláusula 4.22 da Escritura para manutenção do prêmio aplicável à Emissora em caso de amortização antecipada das Debêntures, que passará a ter a seguinte redação:

"4.22. Amortização Antecipada

A Emissão poderá ser amortizada antecipadamente, total, limitado a 90% (noventa por cento) do saldo devedor unitário das Debêntures em circulação, ou parcialmente, neste caso, desde que seja amortizado, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor unitário das Debêntures em circulação. Para realização de amortização antecipada, a Emissora deverá publicar Aviso aos Debenturistas ou outra forma de aviso descrita na Lei das Sociedades por Ações, além de notificar o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis da data de publicação do Aviso aos Debenturistas ou de qualquer outra forma de aviso, se for o caso. A parcela de amortização antecipada será acrescida de prêmio, de acordo com o momento em que a Emissora optar por efetuar a amortização:

- (i) Até o dia 31 de dezembro de 2014 - prêmio de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor total da Emissão, conforme calculado pelo Agente Fiduciário;
- (ii) Do dia 01 de janeiro de 2015 ao dia 31 de dezembro de 2015 - prêmio de 1% (um por cento) sobre o valor total da Emissão, conforme calculado pelo Agente Fiduciário, e
- (iii) a partir de 01 de janeiro de 2016 até a Data de Vencimento da Emissão - prêmio de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total da Emissão, conforme calculado pelo Agente Fiduciário."

6.7. A alteração da Cláusula 6.2.1.(z) da Escritura para refletir a majoração do Índice de Cobertura Mínimo, que passará a ter a seguinte redação:

"6.2.1. (...)

- (z) caso o Índice de Cobertura Mínimo fique abaixo de 130% (cento e trinta por cento), por um período superior a 30 (trinta) dias úteis a contar da notificação ou comunicado enviado pelo Agente Fiduciário;"

6.8. A dispensa da observância do covenant financeiro previsto no item "iii" da letra "p" da Cláusula 6.2.1 da Escritura exclusivamente com relação às informações financeiras do 3º trimestre de 2013, sendo certo que tal deliberação não implica renúncia ao direito do Debenturista de exigir o cumprimento da obrigação ora descrita nos exercícios/trimestres posteriores.



Handwritten signature and scribbles.



6.9. Autorizar o Agente Fiduciário a assinar o aditamento à Escritura, de modo a refletir a deliberação aqui avençada, num prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente instrumento promovendo o arquivamento deste perante o órgão pertinente.

6.10. A Emissora se compromete, sob pena de configuração de um Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão, a realizar o aditivo à Escritura de Emissão no prazo ora determinado.

6.11. Todos os demais termos e condições da Escritura que não tenham sido expressamente alterados por esta Ata, são neste ato ratificados e permanecem em pleno efeito e vigor.

7. **DEFINIÇÕES:** Todos os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos nesta Ata de Assembleia Geral de Debenturistas, terão os significados a eles atribuídos na Escritura.

8. **ENCERRAMENTO, LAVRATURA E APROVAÇÃO DA ATA:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e como ninguém se manifestou, os trabalhos da Assembleia foram encerrados da qual foi lavrada a presente ata que foi aprovada e assinada pelo Presidente da Assembleia, por mim, Secretário que lavrei a ata, pelo representante do Agente Fiduciário, pelo Debenturista presente e pela Companhia, sendo autorizada a sua publicação com a omissão das assinaturas nos termos do parágrafo segundo do artigo 130 da Lei nº 6.404/76.

A presente ata é cópia fiel da via lavrada em livro próprio.

São Paulo, 14 de novembro de 2013.

Vitor Hugo dos Santos Pinto
Presidente

Flavio Daniel Aguetoni Secretário


PLANNER TRUSTEE DTVM S.A.
Agente Fiduciário

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
Nire : 33.3.0028519-9
Protocolo : 00-2014/006012-0
CERTIFICADO QUE A PRESENTE FOTOCOPIA TEM O MESMO VALOR DO ORIGINAL DE ACORDO COM O INCISO I DO ARTIGO 78 DO DECRETO 1.800 DE 30 DE JANEIRO DE 1996 SOB O Nº 00002583312
DATA : 15/01/2014
Valéria G. M. Serra
SECRETARIA GERAL

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
Nire : 33.3.0028519-9
Protocolo : 00-2014/006012-0 - 13/01/2014
CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 14/01/2014. E O REGISTRO SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO.
00002583312
DATA : 14/01/2014
Valéria G. M. Serra
SECRETARIA GERAL

PLANNER TRUSTEE DTVM S.A.

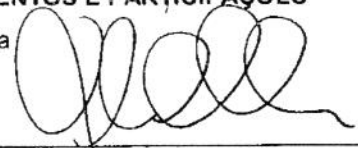

Viviane Rodrigues
Diretora


Flavio D. Aguetoni
Procurador

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

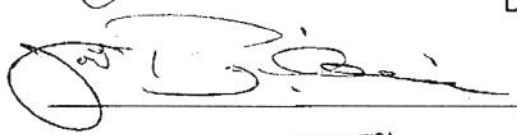
Emissora





FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO (FGTS)

Debenturista



JOÃO PAULO VARGAS DA SILVEIRA
Gerente Executivo
Matr. 053.710-2
GM Fundos p/ o Setor Imobiliário
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



9 