

**ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**  
CNPJ nº 00.446.918/0001-69  
NIRE 35.300.141.270

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS DA  
EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA PRIMEIRA  
EMISSÃO DA ALPHAVILLE URBANISMO S.A., REALIZADA EM 8 DE JANEIRO DE 2020**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 8 de janeiro de 2020, às 16h00 (dezesesseis horas), na sede social da Alphaville Urbanismo S.A. ("Emissora"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070.
  
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação por edital, nos termos do artigo 71, §2º, combinado com o artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e da Cláusula 9.10 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Primeira Emissão da Alphaville Urbanismo S.A.", celebrado em 9 de outubro de 2013, entre a Emissora e SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos Debenturistas ("Agente Fiduciário"), conforme aditado em 18 de novembro de 2013, 3 de dezembro de 2013, 21 de janeiro de 2014, 23 de junho de 2014, 12 de março de 2015, 11 de dezembro de 2015, 30 de setembro de 2016, 30 de novembro de 2016, 23 de dezembro de 2016, 7 de junho de 2017, 30 de junho de 2017, 9 de outubro de 2017, 29 de dezembro de 2017, 3 de janeiro de 2018, 11 de setembro de 2018 e 19 de junho de 2019 ("Escritura de Emissão"), tendo em vista a presença dos debenturistas titulares da totalidade das debêntures em circulação, emitidas nos termos da Escritura de Emissão ("Emissão", "Debenturistas" e "Debêntures", respectivamente), conforme assinatura aposta na Lista de Presença de Debenturistas. Presentes, ainda, (i) o Agente Fiduciário ("Agente Fiduciário"); e (ii) os representantes legais da Emissora.
  
3. **MESA:** Bruno Vespa del Bigio – Presidente da Mesa; e Sergio dos Santos Kazmirczak Junior – Secretário da Mesa.
  
4. **ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre:
  - 4.1. a liberação parcial da alienação fiduciária constituída em favor dos Debenturistas nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia", celebrado em 11 de setembro de 2018, conforme aditado, entre o Agente Fiduciário, as Outorgantes e as SPEs (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) ("Contrato de



Alienação Fiduciária"), exclusivamente com relação às quotas indicadas no Anexo I.A. a esta ata, sem que ocorra o Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 6.29.1, inciso V, e na Cláusula 6.29.2, inciso XII, da Escritura de Emissão;

**4.2.** a autorização para a realização de reorganização societária da Emissora, a qual deverá ser implementada e comprovada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da presente data, e deverá envolver, dentre outros passos, (i) a cisão parcial, com consequente redução de capital, das sociedades Alphaville Sergipe Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 08.051.343/0001-97) ("Alphaville Sergipe") e Alphaville Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 06.270.374/0001-03) ("Alphaville Gravataí"), com incorporação das respectivas parcelas cindidas pela Emissora; e (ii) o resgate e a alienação das ações de titularidade da acionista Gafisa S.A. no capital social da Emissora ("Ações Gafisa"), conforme termos e condições dispostos no Contrato de Compra e Venda, Resgate de Ações, Reorganização Societária e Outras Avenças, celebrado pela Emissora, entre outros, em 21 de outubro de 2019, sem que ocorra o Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 6.29.1, incisos X e XI da Escritura de Emissão e na Cláusula 5.1., incisos III, IV e IX, do Contrato de Alienação Fiduciária, conforme aplicável, e sendo certo que o referido resgate e alienação das Ações Gafisa não exime a Emissora de cumprir com as obrigações dispostas na Cláusula 6.29.2, inciso XV da Escritura de Emissão, em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da presente data.

**4.3.** Caso aprovada a matéria prevista nos itens 4.1 e 4.2 acima, a autorização ao Agente Fiduciário para praticar todos e quaisquer atos necessários à implementação das deliberações desta assembleia, incluindo, mas não se limitando, a assinatura do aditamento e consolidação da Escritura de Emissão e do aditamento e consolidação do Contrato de Alienação Fiduciária, bem como realize todos os atos estritamente necessários, para a formalização, no que for aplicável, das deliberações desta assembleia.

**5. DELIBERAÇÕES:** após a prestação dos devidos esclarecimentos referentes às matérias da Ordem do Dia, os Debenturistas deliberaram e aprovaram, por unanimidade as matérias da Ordem do Dia.

Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Assembleia Geral de Debenturistas e que não estiverem aqui definidos ou com indicação de definição em documento específico têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.

As aprovações objeto desta Assembleia Geral de Debenturistas são pontuais e devem ser interpretadas restritivamente como mera liberalidade dos Debenturistas e não são consideradas



como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos dos Debenturistas previstos na Escritura de Emissão e demais documentos da Emissão.

6. **ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes.

Mesa:

  
\_\_\_\_\_  
Bruno Vespa del Bigio  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Sergio dos Santos Kazmirczak Junior  
Secretário



[Página de assinaturas da ata da assembleia geral de debenturistas da primeira emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da primeira emissão da Alphaville Urbanismo S.A., realizada em 8 de janeiro de 2020]

Debenturistas:

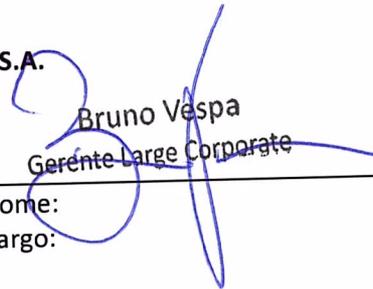
Banco Bradesco S.A.



Nome:

SERGIO KAZMIRCZAK JR.  
BRADESCO CORPORATE

Cargo:



Nome:

Cargo:

Bruno Vespa  
Gerente Large Corporate



[Página de assinaturas da ata da assembleia geral de debenturistas da primeira emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da primeira emissão da Alphaville Urbanismo S.A., realizada em 8 de janeiro de 2020]

Agente Fiduciário:

**SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.**



Nome:

Cargo: Simone Aparecida Gonçalves Veloso  
Diretoria



Nome:

Cargo: Fabio Venturini Alves



*[Página de assinaturas da ata da assembleia geral de debenturistas da primeira emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da primeira emissão da Alphaville Urbanismo S.A., realizada em 8 de janeiro de 2020]*

Companhia:

ciente e de acordo com as condições previstas nesta ata,

**Alphaville Urbanismo S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



**Alphaville Urbanismo S.A.**  
NIRE 35.300.141.270  
CNPJ/MF n.º 00.446.918/0001-69

**Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da Primeira Emissão  
realizada em 8 de janeiro de 2020**

**Lista de Presença de Debenturistas**

Compareceram debenturistas representando a totalidade das 8.000 (oito mil) debêntures em circulação da primeira emissão de Alphaville Urbanismo S.A., conforme atestam as assinaturas abaixo.

Debenturista	Quantidade de Debêntures
BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, na Vila Yara, na Cidade de Osasco, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12.  Nome: SERGIO KAZMIRCZAK JR. Cargo: BRADESCO CORPORATE <i>Brund Vespa</i> <i>Gerente Large Corporate</i>	8.000
Total	8.000



**Alphaville Urbanismo S.A.**  
NIRE 35.300.141.270  
CNPJ/MF n.º 00.446.918/0001-69

**Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da Primeira Emissão  
realizada em 8 de janeiro de 2020**

ANEXO I.A  
QUOTAS LIBERADAS

Sociedade	Capital Social Total, Subscrito e Integralizado	Valor Nominal de cada Quota	Quantidade Total de Quotas	Quantidade de Quotas Liberadas	
				Alphaville Urbanismo S.A.	Alphaville Empreendimentos Imobiliários S.A.
Alphaville Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sergipe R\$545.699,00	R\$1,00	545.699	545.697	2

