

AL Empreendimentos S.A.
NIRE 35.300.141.270
CNPJ/ME n.º 00.446.918/0001-69

**Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da Primeira Emissão
realizada em 31 de janeiro de 2023**

- 1. Data, Horário e Local:** 31 de janeiro de 2023, às 16h, de forma exclusivamente remota e eletrônica, com a dispensa da videoconferência ante a presença do Debenturista (conforme definido abaixo) em circulação, na sede de AL Empreendimentos S.A. (nova denominação social da Alphaville Urbanismo S.A.) ("Companhia"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso 8501, 4º andar, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").
- 2. Convocação:** dispensada, tendo em vista a presença de debenturista titular da totalidade das Debêntures (conforme definido abaixo) ("Debenturista"), nos termos do artigo 71, parágrafo 2º, e do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e nos termos da Cláusula 9.3 da Escritura de Emissão (conforme abaixo definido).
- 3. Presença:** (i) Debenturista representando a totalidade das Debêntures em circulação, conforme se verificou da sua assinatura no livro próprio; (ii) Planner Corretora de Valores S.A., na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); e (iii) a Companhia.
- 4. Composição da Mesa:** Gustavo Momesso Calógeras, Presidente, e Patricia Ramos Piovesan, Secretária.
- 5. Ordem do Dia:** examinar, discutir e deliberar sobre:
 - 5.1** A postergação, para 28 de fevereiro de 2023, (i) do pagamento previsto para ocorrer em 31 de janeiro de 2023, nos termos estabelecidos na Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 26 de dezembro de 2022, das datas de vencimento (a) do saldo remanescente, após os pagamentos realizados em 30 de março de 2022, da parcela de amortização do Valor Nominal e da Remuneração vencidas em 9 de março de 2022; e (b) das parcelas de amortização do Valor Nominal e da Remuneração originalmente vencidas em 9 de abril de 2022, 9 de maio de 2022, 9 de junho de 2022, 9 de julho de 2022, 9 de agosto de 2022, 9 de setembro de 2022, 9 de outubro de 2022, 9 de novembro de 2022, 9 de dezembro de 2022 e 9 de janeiro de 2023; e (ii) da data de vencimento das parcelas de amortização do Valor Nominal e da Remuneração originalmente vencidas em 9 de fevereiro de 2023; para que o Debenturista e a Companhia possam dar continuidade às tratativas para possível repactuação das obrigações financeiras constantes da Escritura de Emissão. Caso referida postergação seja aprovada, o Valor Nominal de cada uma das Debêntures será amortizado de acordo com os seguintes percentuais e datas:

Parcela	Percentual do Valor Nominal	Data de Pagamento do Valor Nominal
1	5,0000%	15 de dezembro de 2016

2	12,5000%	30 de junho de 2017
3	4,1250%	9 de dezembro de 2019
4	0,6500%	9 de julho de 2021
5	0,6500%	9 de agosto de 2021
6	0,6500%	9 de setembro de 2021
7	0,6500%	9 de outubro de 2021
8	0,6500%	9 de novembro de 2021
9	0,6500%	9 de dezembro de 2021
10	0,6500%	9 de janeiro de 2022
11	0,6906%	30 de março de 2022
12	8,4094%	28 de fevereiro de 2023
13	0,9750%	9 de março de 2023
14	0,9750%	9 de abril de 2023
15	0,9750%	9 de maio de 2023
16	0,9750%	9 de junho de 2023
17	0,9750%	9 de julho de 2023
18	0,9750%	9 de agosto de 2023
19	0,9750%	9 de setembro de 2023
20	0,9750%	9 de outubro de 2023
21	0,9750%	9 de novembro de 2023
22	0,9750%	9 de dezembro de 2023
23	0,9750%	9 de janeiro de 2024
24	0,9750%	9 de fevereiro de 2024
25	0,9750%	9 de março de 2024
26	0,9750%	9 de abril de 2024
27	0,9750%	9 de maio de 2024
28	0,9750%	9 de junho de 2024
29	0,9750%	9 de julho de 2024
30	0,9750%	9 de agosto de 2024
31	0,9750%	9 de setembro de 2024
32	0,9750%	9 de outubro de 2024
33	0,9750%	9 de novembro de 2024
34	0,9750%	9 de dezembro de 2024
35	0,9750%	9 de janeiro de 2025
36	0,9750%	9 de fevereiro de 2025
37	0,9750%	9 de março de 2025
38	0,9750%	9 de abril de 2025
39	0,9750%	9 de maio de 2025

40	0,9750%	9 de junho de 2025
41	0,9750%	9 de julho de 2025
42	0,9750%	9 de agosto de 2025
43	0,9750%	9 de setembro de 2025
44	0,9750%	9 de outubro de 2025
45	0,9750%	9 de novembro de 2025
46	Saldo Devedor	9 de dezembro de 2025 (Data de Vencimento)

5.2 A não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e a postergação, para até 28 de fevereiro de 2023, da concessão de perdão temporário ao Evento de Inadimplemento decorrente da inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura previsto na Cláusula 3 do Contrato de Cessão Fiduciária.

5.3 A não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures em razão do Evento de Inadimplemento decorrente da inobservância do prazo previsto no inciso XVI da Cláusula 6.28.2 da Escritura de Emissão, condicionada à constituição, até 28 de fevereiro de 2023, das garantias previstas no inciso XVI da Cláusula 6.28.2 da Escritura de Emissão.

5.4 A liberação da Cessão Fiduciária, exclusivamente com relação aos direitos creditórios de titularidade da Nova Esplanada, Companhia, Manaus, Ceará 003, Caruaru, Ceará 004, Ceará 005, Sergipe Desenvolvedora, Barra dos Coqueiros, Teresina, Paraíba, Rio Branco e Vitória da Conquista (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) indicados no Anexo A a esta ata, no valor de R\$30.670.910,87 (trinta milhões, seiscentos e setenta mil, novecentos e dez reais e oitenta e sete reais), estando tal liberação condicionada à formalização da inclusão na Cessão Fiduciária dos direitos creditórios previstos no inciso XVI da Cláusula 6.28.2 da Escritura de Emissão, por meio do registro junto aos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, do vigésimo aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária.

5.5 Caso aprovadas as matérias previstas nos itens acima, a autorização à Companhia e ao Agente Fiduciário para praticar todos e quaisquer atos necessários à implementação e formalização, no que for aplicável, das deliberações desta Assembleia, incluindo a celebração (i) do vigésimo primeiro aditamento à Escritura de Emissão; (ii) do vigésimo aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) do sétimo aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária.

6. Deliberações: após a prestação dos devidos esclarecimentos referentes às matérias da Ordem do Dia, o Debenturista aprovou, sem ressalvas, as matérias da Ordem do Dia.

7. Esclarecimentos:

7.1 Para os fins desta Assembleia:

- (i) "Emissão" significa a primeira emissão das debêntures da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;

- (ii) "Debêntures" significam as debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão;
- (iii) "Contrato de Alienação Fiduciária" significa o "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia", celebrado em 11 de setembro de 2018, conforme aditado, entre a Companhia, as demais outorgantes, o Agente Fiduciário e as SPEs, como intervenientes anuentes;
- (iv) "Contrato de Cessão Fiduciária" significa o "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 2 de dezembro de 2013, conforme aditado, entre a Companhia, as demais outorgantes e o Agente Fiduciário; e
- (v) "Escritura de Emissão" significa o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Primeira Emissão de Alphaville Urbanismo S.A.", celebrado em 9 de outubro de 2013, conforme aditado, entre a Companhia e o Agente Fiduciário.

7.2 Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Assembleia 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, no Contrato de Alienação Fiduciária e no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme aplicável.

7.3 As aprovações objeto desta Assembleia são pontuais e devem ser interpretadas restritivamente como mera liberalidade do Debenturista e não são consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos do Debenturista previstos na Escritura de Emissão e demais documentos da Emissão.

8. Encerramento: nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada e depois lida, aprovada pelos presentes e assinada pelos integrantes da mesa, pelo Debenturista, pelo Agente Fiduciário e pela Companhia.

Assinaturas: Gustavo Momesso Calógeras, Presidente, e Patricia Ramos Piovesan, Secretária. Debenturista. Agente Fiduciário: Planner Corretora de Valores S.A., p.p. Rafael Ciro Pereira Covre e Nathalia Guedes Esteves. Companhia: AL Empreendimentos S.A., p.p. Klausner Henrique Monteiro da Silva e Gerson Cohen.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata original lavrada no livro próprio.

Gustavo Momesso Calógeras
CPF 330.390.648-35
Presidente

Patricia Ramos Piovesan
CPF 246.986.248-51
Secretária