

**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 13 de março de 2023**

- 1. Data, Horário e Local:** 13 de março de 2023, às 16h, de forma exclusivamente remota e eletrônica, com a dispensa da vídeo conferência 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 aprovação da assunção de todas as obrigações da Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações (conforme definido na Escritura de Emissão), pela Alphaville S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 14.171, 7º andar, Torre A, CEP 04794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 16.811.931/0001-00 ("Alphaville"), de modo que a Alphaville passe a ser a nova emissora das Debêntures, sem que seja constituído o Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão) previsto na Cláusula 6.28.1, inciso IV da Escritura de Emissão, observado que deverão ser celebrados os Aditamentos aos Documentos das Obrigações (conforme definido abaixo), incluindo o vigésimo primeiro aditamento à Escritura de Emissão, para refletir o disposto neste item 5.1, nos termos do item (a)(i) do item 5.3 abaixo, caso aprovado.
  - 5.2** Caso a matéria constante do item 5.1 acima seja aprovada, a aprovação da outorga de garantia fidejussória pela Companhia em garantia das obrigações decorrentes das Debêntures, passando a Companhia a se obrigar solidariamente com a Alphaville perante os Debenturistas, como

fiadora e co-devedora solidária, principal pagadora e solidariamente (com a Alphaville) responsável por todas as obrigações decorrentes das Debêntures, observado que deverão ser celebrados os Aditamentos aos Documentos das obrigações decorrentes das Debêntures, incluindo o vigésimo primeiro aditamento à Escritura de Emissão, para refletir o disposto neste item 5.2, nos termos do item (a)(i) do item 5.3 abaixo, caso aprovado.

**5.3** Observadas as Condições Suspensivas (conforme definido abaixo), a aprovação da não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures em razão da consumação da operação pretendida com a BPS Capital Participações Societárias S.A. (CNPJ: 30.197.332/0001-79) ("BPS Capital") ou uma afiliada da BPS Capital, nos termos dos fatos relevantes divulgados pela Alphaville em 16 de agosto de 2022 e em 5 de janeiro de 2023, que implicará, entre outros, nos eventos indicados abaixo, nos termos do "Contrato de Investimento e Compra e Venda de Ações e Outras Avenças" celebrado em 16 de agosto de 2022, entre, entre outros, a Alphaville, a Companhia e BPS, conforme aditado e do "Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações e Outras Avenças", celebrado em 16 de agosto de 2022, entre a Alphaville, a Companhia, a BPS Capital, o Flama (conforme definido abaixo), a Alphaville Empreendimentos e a ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. (CNPJ: 46.830.209/0001-83) ("Cauaxi") ("Contrato de Cessão de Direitos"), conforme aditado ("Transação"), sem que sejam constituídos os Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.28.1, incisos V, X e XI e na Cláusula 6.28.2, incisos V e XII, ambas da Escritura de Emissão, na Cláusula 5.1, incisos III, IV e IX e na Cláusula 7.1, inciso X, ambas do Contrato de Alienação Fiduciária:

- (i) transferência de determinadas operações da Companhia, incluindo determinados ativos e passivos e sociedades subsidiárias, para a Alphaville;
- (ii) na transferência do controle direto da Companhia, atualmente detido pela Alphaville, para o Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (CNPJ: 46.778.844/0001-69) ("Flama");
- (iii) na transferência do controle direto ou indireto, conforme o caso, das seguintes sociedades, que passarão a ser controladas diretamente pela Companhia e indiretamente pelo Flama:
  - (a) Terras Alphaville Vitória da Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 15.315.407/0001-85);
  - (b) Terras Alpha Anápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 14.869.774/0001-68);
  - (c) Terras Alphaville SPE Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (19.371.493/0001-02);
  - (d) Alphaville Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 16.874.459/0001-54);
  - (e) Alphaville Litoral Norte Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 05.922.065/0001-08);
  - (f) Alphaville Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 07.480.111/0001-91);
  - (g) Alphaville Maringá Ltda. (CNPJ: 05.196.561/0001-21);
- (iv) na alienação da totalidade das quotas de titularidade da Companhia e emissão das seguintes sociedades à Alphaville e, posteriormente, à Cauaxi: (i) Alphaville Empreendimentos (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária); (ii) Alphaville Belém 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 16.874.475/0001-47); (iii) Terras Alpha Caruaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 23.301.791/0001-65); (iv) Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 003 Ltda. (CNPJ: 22.063.629/0001-13); (v) Alphaville

Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 004 Ltda. (CNPJ: 22.063.552/0001-81); (vi) Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 005 Ltda. (CNPJ: 25.452.458/0001-02); (vii) Terras Alphaville SPE Rio Doce Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 19.331.113/0001-06); (viii) Terras Alphaville Sergipe Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 15.453.305/0001-26); (ix) Alphaville Barra dos Coqueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 11.283.014/0001-86); (x) Terras Alphaville Teresina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 14.869.832/0001-53); e (xi) Alphaville Uberlândia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 17.796.820/0001-34); e

- (v) na alienação da totalidade das quotas de titularidade da Companhia de emissão da Alphaville DI (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) à Alphaville.

Caso a matéria constante do item 5.3 acima seja aprovada, a eficácia da deliberação estará condicionada **(a)** após a conclusão do processo de *due diligence* de forma satisfatória ao Debenturista, conforme comunicado à Companhia pelos assessores legais do Debenturista, à perfeita formalização dos Aditamentos aos Documentos das Obrigações, incluindo o vigésimo primeiro aditamento à Escritura de Emissão, bem como o registro de referidos documentos nos respectivos cartórios de registro de títulos e documentos competentes e na Junta Comercial do Estado de São Paulo, conforme o caso, para, entre outros, refletir (i) o disposto nos itens 5.1 e 5.2 acima, caso referidas matérias sejam aprovadas; (ii) a constituição de alienação fiduciária, incluindo notificações ou anuências aos parceiros, conforme o caso, exigidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, sobre a totalidade das quotas ou ações, conforme o caso, de titularidade da Companhia, Alphaville Empreendimentos e Alphaville DI de emissão das seguintes sociedades: (1) Terras Alpha Betim 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 44.384.045/0001-82) ("Betim") ou sociedade que a controle diretamente, conforme previamente aceito pelo Debenturista; (2) Alphaville Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 23.169.418/0001-22) ("Paraná"); e (3) Alphaville Uberaba Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 22.076.792/0001-10) ("Uberaba") ou sociedade que a controle diretamente, conforme previamente aceito pelo Debenturista; (4) Terras Alpha Cascavel 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 44.417.229/0001-00) ("Cascavel"); (5) Terras Alpha Sergipe 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 45.833.295/0001-15) ("Sergipe"); e (6) Alphaville Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 008 S.A. (CNPJ: 46.973.667/0001-71) ("Ceará 008" e, em conjunto com a Betim, Paraná, Uberaba, Cascavel e Sergipe, "Novas SPEs"), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária; e (iii) a constituição de cessão fiduciária, incluindo notificações ou anuências aos parceiros, conforme o caso, exigidas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, sobre os direitos creditórios de titularidade de (1) Betim, relativos ao Projeto Terras Alpha Betim; (2) Paraná, relativos ao Projeto Alphaville Paraná; e (3) Uberaba, relativos ao Projeto Terras Alpha Uberaba; (4) Cascavel, relativos ao Projeto Terras Alpha Cascavel 2; (5) Sergipe, relativos ao Projeto Terras Alpha Sergipe 3; e (6) Ceará 008, relativos ao Projeto Terras Alpha Ceará 5, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.; **(b)** à constituição de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes do Contrato de Cessão de Direitos, nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia - Acervo", a ser celebrado entre a Alphaville e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária - Acervo"); **(c)** ao recebimento, pelo Agente Fiduciário, de cópia (i) das atas das Aprovações Societárias devidamente registradas na junta

comercial competente; (ii) das publicações das atas das Aprovações Societárias, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, conforme aplicável; e (iii) do livro de registro de ações da Ceará contendo a anotação da alienação fiduciária das ações de emissão da Ceará 008, nos termos do item (a)(ii)(6) acima; e (d) à manutenção, após a conclusão da Transação, do *status quo* das Garantias, nos termos dos Contratos de Garantia (os itens (a), (b), (c) e (d), em conjunto, as "Condições Suspensivas").

**5.4** Caso aprovadas as matérias previstas nos itens acima, a aprovação da 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; (iii) do sétimo aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (em conjunto, os "Aditamentos aos Documentos das Obrigações"); e (iv) do Contrato de Cessão Fiduciária - Acervo.

**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;
- (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; e
- (vi) "Aprovações Societárias" significam as seguintes aprovações societárias: (a) reunião do conselho de administração da Alphaville que aprova a assunção da posição de emissora das Debêntures, nos termos do item 5.1 acima, caso aprovado; (b) assembleia geral extraordinária de acionistas da Companhia que aprova a outorga de garantia fidejussória pela Companhia em garantia das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos do item 5.2 acima, caso aprovado;

(c) deliberação de sócios da Alphaville DI que aprova a outorga de alienação fiduciária de quotas ou ações, conforme o caso, de sua titularidade e de emissão das sociedades indicadas no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e no item 5.3 acima, (a)(ii); (d) assembleia geral extraordinária de acionistas da Alphaville Empreendimentos que aprova a outorga de alienação fiduciária de quotas ou ações, conforme o caso, de sua titularidade e de emissão das sociedades indicadas no item 5.3 acima, (a)(ii); (e) alteração ao contrato social da Betim ou sociedade que a controle diretamente, conforme previamente aceito pelo Debenturista, que aprova a anotação alienação fiduciária das quotas de sua emissão, nos termos do item 5.3 acima, (a)(ii)(1), em seu contrato social; (f) deliberação de sócios da Betim que aprova a outorga de cessão fiduciária indicada no item 5.3 acima, (a)(iii)(1); (g) alteração ao contrato social da Paraná que aprova a anotação alienação fiduciária das quotas de sua emissão, nos termos do item 5.3 acima, (a)(ii)(2), em seu contrato social; (h) deliberação de sócios da Paraná que aprova a outorga de cessão fiduciária indicada no item 5.3 acima, (a)(iii)(2); (i) alteração ao contrato social da Uberaba ou sociedade que a controle diretamente, conforme previamente aceito pelo Debenturista, que aprova a anotação alienação fiduciária das quotas de sua emissão, nos termos do item 5.3 acima, (a)(ii)(3), em seu contrato social; (j) deliberação de sócios da Uberaba que aprova a outorga de cessão fiduciária indicada no item 5.3 acima, (a)(iii)(3); (k) alteração ao contrato social da Cascavel que aprova a anotação alienação fiduciária das quotas de sua emissão, nos termos do item 5.3 acima, (a)(ii)(3), em seu contrato social; (l) deliberação de sócios da Cascavel que aprova a outorga de cessão fiduciária indicada no item 5.3 acima, (a)(iii)(4); (m) alteração ao contrato social da Sergipe que aprova a anotação alienação fiduciária das quotas de sua emissão, nos termos do item 5.3 acima, (a)(ii)(5), em seu contrato social; (n) deliberação de sócios da Sergipe que aprova a outorga de cessão fiduciária indicada no item 5.3 acima, (a)(iii)(5); e (o) assembleia geral extraordinária de acionistas da Ceará que aprova a outorga de cessão fiduciária indicada no item 5.3 acima, (a)(iii)(6).

**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 Guilherme de Puppi e Silva.

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