

Alphaville S.A.

NIRE 35.300.442.296

CNPJ/MF n.º 16.811.931/0001-00

**Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da Primeira Emissão de
AL Empreendimentos S.A. (sucédida por Alphaville S.A.)
realizada em 30 de junho de 2023**

- 1. Data, Horário e Local:** 30 de junho 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 Alphaville S.A. ("Companhia") (sucessora da AL Empreendimentos S.A. (nova denominação social da Alphaville Urbanismo S.A.) ("AL Empreendimentos")), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde 2811, sala 605, 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 31 de julho de 2023, (i) do pagamento previsto para ocorrer em 30 de junho de 2023, nos termos estabelecidos na Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 29 de maio de 2023, 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, 9 de janeiro de 2023, 9 de fevereiro de 2023, 9 de março de 2023, 9 de abril de 2023, 9 de maio de 2023 e 9 de junho de 2023; e (ii) da data de vencimento das parcelas de amortização do Valor Nominal e da Remuneração originalmente vencidas em 9 de julho 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	13,2844%	31 de julho de 2023
13	0,9750%	9 de agosto de 2023
14	0,9750%	9 de setembro de 2023
15	0,9750%	9 de outubro de 2023
16	0,9750%	9 de novembro de 2023
17	0,9750%	9 de dezembro de 2023
18	0,9750%	9 de janeiro de 2024
19	0,9750%	9 de fevereiro de 2024
20	0,9750%	9 de março de 2024
21	0,9750%	9 de abril de 2024
22	0,9750%	9 de maio de 2024
23	0,9750%	9 de junho de 2024
24	0,9750%	9 de julho de 2024
25	0,9750%	9 de agosto de 2024

26	0,9750%	9 de setembro de 2024
27	0,9750%	9 de outubro de 2024
28	0,9750%	9 de novembro de 2024
29	0,9750%	9 de dezembro de 2024
30	0,9750%	9 de janeiro de 2025
31	0,9750%	9 de fevereiro de 2025
32	0,9750%	9 de março de 2025
33	0,9750%	9 de abril de 2025
34	0,9750%	9 de maio de 2025
35	0,9750%	9 de junho de 2025
36	0,9750%	9 de julho de 2025
37	0,9750%	9 de agosto de 2025
38	0,9750%	9 de setembro de 2025
39	0,9750%	9 de outubro de 2025
40	0,9750%	9 de novembro de 2025
41	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 31 de julho 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 de Recebíveis.

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 XV da Cláusula 6.30.2 da Escritura de Emissão, condicionada à constituição, até 31 de julho de 2023, da garantia prevista no inciso XV da Cláusula 6.30.2 da Escritura de Emissão.

5.4 A não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures em razão do Evento de Inadimplemento decorrente da inobservância dos Índices Financeiros (conforme definido na Escritura de Emissão) previstos nas alíneas "a" e "b" do inciso XVII da Cláusula 6.30.2 da Escritura de Emissão, em 30 de junho de 2023.

5.5 A não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures em razão do Evento de Inadimplemento decorrente da inobservância pela Companhia da obrigação de disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores e fornecer ao Agente Fiduciário, na data em que ocorrer primeiro entre

o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término do período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2023 e a data da efetiva divulgação, cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Intermediárias da Companhia (conforme definido na Escritura de Emissão) relativas ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2023, conforme previsto no inciso I da Cláusula 6.30.2 e na alínea "b" do inciso I e na Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão.

5.6 A alteração dos números das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) de titularidade da Companhia, relativas aos empreendimentos "Terras Alpha Maricá 1" e "Terras Alpha Maricá 2", conforme identificadas no Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, para as Contas Vinculadas n.º 37911-5 e 37912-3, respectivamente.

5.7 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.

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 AL Empreendimentos (sucedida pela 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, a AL Empreendimentos, as demais outorgantes, o Agente Fiduciário e as SPEs, como intervenientes anuentes;
- (iv) "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" 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, a AL Empreendimentos, as demais outorgantes e o Agente Fiduciário;
- (v) "Contrato de Cessão Fiduciária - Acervo" significa o "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia - Acervo", celebrado em 24 de março de 2023, entre a Companhia, a AL Empreendimentos e o Agente Fiduciário;
- (vi) "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. (sucedida por Alphaville S.A.)", celebrado em 9 de outubro de 2013, conforme aditado, entre a Companhia, a AL Empreendimentos 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, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e no Contrato de Cessão Fiduciária - Acervo, 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: Alphaville 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.

(As assinaturas seguem na página seguinte)