

**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. (suciedida por Alphaville S.A.)  
realizada em 15 de dezembro de 2023**

**1. Data, Horário e Local:** 15 de dezembro 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 lista de presença constante no Anexo I da presente ata; (ii) Planner Corretora de Valores S.A., na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); (iii) a Companhia; e (iv) a AL Empreendimentos S.A., na qualidade de fiadora das Debêntures ("Fiadora").

**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 alteração da Data de Vencimento (conforme definido na Escritura de Emissão), que atualmente é 9 de dezembro de 2025, para 15 de novembro de 2033, passando a Cláusula 6.16 da Escritura de Emissão a vigorar com a seguinte redação:

*"6.16 Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão vencimento em 15 de novembro de 2033 ("Data de Vencimento")."*

**5.2** A alteração do cronograma de amortização do Valor Nominal (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como a incorporação da Remuneração incorrida entre 30 de março de 2022 (inclusive) e 15 de novembro de 2026 (exclusive) ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, passando a Cláusula 6.17 da Escritura de Emissão a vigorar com a seguinte redação:

*"6.17 Pagamento do Valor Nominal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal de cada uma das Debêntures será amortizado de acordo com os seguintes percentuais indicados na segunda coluna (Amortização Mensal) e datas, observada a*

capitalização e incorporação, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, de forma pro rata, da Remuneração incorrida entre 30 de março de 2022 (inclusive) e 15 de novembro de 2026 (exclusive):

<b>Parcela</b>	<b>Amortização Mensal</b>	<b>Percentual do Valor Nominal Unitário a ser amortizado</b>	<b>Data de Pagamento do Valor Nominal</b>
1	1,1905%	1,1905%	15 de dezembro de 2026
2	1,1905%	1,2048%	15 de janeiro de 2027
3	1,1905%	1,2195%	15 de fevereiro de 2027
4	1,1905%	1,2346%	15 de março de 2027
5	1,1905%	1,2500%	15 de abril de 2027
6	1,1905%	1,2658%	15 de maio de 2027
7	1,1905%	1,2821%	15 de junho de 2027
8	1,1905%	1,2987%	15 de julho de 2027
9	1,1905%	1,3158%	15 de agosto de 2027
10	1,1905%	1,3333%	15 de setembro de 2027
11	1,1905%	1,3514%	15 de outubro de 2027
12	1,1905%	1,3699%	15 de novembro de 2027
13	1,1905%	1,3889%	15 de dezembro de 2027
14	1,1905%	1,4085%	15 de janeiro de 2028
15	1,1905%	1,4286%	15 de fevereiro de 2028
16	1,1905%	1,4493%	15 de março de 2028
17	1,1905%	1,4706%	15 de abril de 2028
18	1,1905%	1,4925%	15 de maio de 2028
19	1,1905%	1,5152%	15 de junho de 2028
20	1,1905%	1,5385%	15 de julho de 2028
21	1,1905%	1,5625%	15 de agosto de 2028
22	1,1905%	1,5873%	15 de setembro de 2028
23	1,1905%	1,6129%	15 de outubro de 2028
24	1,1905%	1,6393%	15 de novembro de 2028
25	1,1905%	1,6667%	15 de dezembro de 2028
26	1,1905%	1,6949%	15 de janeiro de 2029
27	1,1905%	1,7241%	15 de fevereiro de 2029
28	1,1905%	1,7544%	15 de março de 2029
29	1,1905%	1,7857%	15 de abril de 2029
30	1,1905%	1,8182%	15 de maio de 2029
31	1,1905%	1,8519%	15 de junho de 2029
32	1,1905%	1,8868%	15 de julho de 2029
33	1,1905%	1,9231%	15 de agosto de 2029
34	1,1905%	1,9608%	15 de setembro de 2029
35	1,1905%	2,0000%	15 de outubro de 2029
36	1,1905%	2,0408%	15 de novembro de 2029
37	1,1905%	2,0833%	15 de dezembro de 2029
38	1,1905%	2,1277%	15 de janeiro de 2030
39	1,1905%	2,1739%	15 de fevereiro de 2030
40	1,1905%	2,2222%	15 de março de 2030
41	1,1905%	2,2727%	15 de abril de 2030
42	1,1905%	2,3256%	15 de maio de 2030
43	1,1905%	2,3810%	15 de junho de 2030
44	1,1905%	2,4390%	15 de julho de 2030
45	1,1905%	2,5000%	15 de agosto de 2030
46	1,1905%	2,5641%	15 de setembro de 2030
47	1,1905%	2,6316%	15 de outubro de 2030

<b>Parcela</b>	<b>Amortização Mensal</b>	<b>Percentual do Valor Nominal Unitário a ser amortizado</b>	<b>Data de Pagamento do Valor Nominal</b>
48	1,1905%	2,7027%	15 de novembro de 2030
49	1,1905%	2,7778%	15 de dezembro de 2030
50	1,1905%	2,8571%	15 de janeiro de 2031
51	1,1905%	2,9412%	15 de fevereiro de 2031
52	1,1905%	3,0303%	15 de março de 2031
53	1,1905%	3,1250%	15 de abril de 2031
54	1,1905%	3,2258%	15 de maio de 2031
55	1,1905%	3,3333%	15 de junho de 2031
56	1,1905%	3,4483%	15 de julho de 2031
57	1,1905%	3,5714%	15 de agosto de 2031
58	1,1905%	3,7037%	15 de setembro de 2031
59	1,1905%	3,8462%	15 de outubro de 2031
60	1,1905%	4,0000%	15 de novembro de 2031
61	1,1905%	4,1667%	15 de dezembro de 2031
62	1,1905%	4,3478%	15 de janeiro de 2032
63	1,1905%	4,5455%	15 de fevereiro de 2032
64	1,1905%	4,7619%	15 de março de 2032
65	1,1905%	5,0000%	15 de abril de 2032
66	1,1905%	5,2632%	15 de maio de 2032
67	1,1905%	5,5556%	15 de junho de 2032
68	1,1905%	5,8824%	15 de julho de 2032
69	1,1905%	6,2500%	15 de agosto de 2032
70	1,1905%	6,6667%	15 de setembro de 2032
71	1,1905%	7,1429%	15 de outubro de 2032
72	1,1905%	7,6923%	15 de novembro de 2032
73	1,1905%	8,3333%	15 de dezembro de 2032
74	1,1905%	9,0909%	15 de janeiro de 2033
75	1,1905%	10,0000%	15 de fevereiro de 2033
76	1,1905%	11,1111%	15 de março de 2033
77	1,1905%	12,5000%	15 de abril de 2033
78	1,1905%	14,2857%	15 de maio de 2033
79	1,1905%	16,6667%	15 de junho de 2033
80	1,1905%	20,0000%	15 de julho de 2033
81	1,1905%	25,0000%	15 de agosto de 2033
82	1,1905%	33,3333%	15 de setembro de 2033
83	1,1905%	50,0000%	15 de outubro de 2033
84	1,1905%	100,0000%	15 de novembro de 2033 (Data de Vencimento)"

**5.3** A alteração da Sobretaxa (conforme definido na Escritura de Emissão), que atualmente é 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para, a partir de 15 de dezembro de 2023 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive), para 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, passando o inciso II da Cláusula 6.18 e a Cláusula 6.18.4, bem como a inclusão da Cláusula 6.18.4.1, da Escritura de Emissão a vigorar com a seguinte redação:

"6.18 Remuneração. A remuneração de cada uma das Debêntures será a seguinte:

II. *juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa ("Sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"):*

- (a) *a partir da Primeira Data de Integralização (inclusive) até 30 de junho de 2017 (exclusive), de 2,29% (dois inteiros e vinte e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos;*
- (b) *a partir de 30 de junho de 2017 (inclusive) até 9 de junho de 2021 (exclusive), de 3,05% (três inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos;*
- (c) *exceto conforme disposto nas alíneas (d) e (e) abaixo, a partir de 9 de junho de 2021 (inclusive) até 15 de novembro de 2023 (exclusive) de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos;*
- (d) *exclusivamente no período compreendido entre 1º de agosto de 2022 (inclusive) e 30 de setembro de 2022 (exclusive), de 5,3425% (cinco inteiros e três mil, quatrocentos e vinte e cinco décimos de milésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos;*
- (e) *exclusivamente no período compreendido entre 30 de setembro de 2023 (inclusive) e 09 de dezembro de 2023 (exclusive), de 4,198% (quatro inteiros e cento e noventa e oito milésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos; e*
- (f) *a partir de 15 de dezembro de 2023 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) de 2,0000 (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos; e*

(...)

"6.18.4. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula: (...)

Sendo que:

$spread = 2,2900$  ou  $3,0500$  ou  $6,0000$  ou  $5,3425$  ou  $4,1980$  ou  $2,0000$  (conforme definido na Cláusula 6.18 acima, inciso II); e (...)"

**5.4** A alteração do cronograma de pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), passando a Cláusula 6.18.3 da Escritura de Emissão a vigorar com a seguinte redação:

"6.18.3 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga nas seguintes datas:

<b>Parcela</b>	<b>Data de Pagamento da Remuneração</b>
1	15 de dezembro de 2026
2	15 de janeiro de 2027
3	15 de fevereiro de 2027
4	15 de março de 2027
5	15 de abril de 2027
6	15 de maio de 2027
7	15 de junho de 2027
8	15 de julho de 2027
9	15 de agosto de 2027
10	15 de setembro de 2027
11	15 de outubro de 2027
12	15 de novembro de 2027
13	15 de dezembro de 2027
14	15 de janeiro de 2028
15	15 de fevereiro de 2028
16	15 de março de 2028
17	15 de abril de 2028
18	15 de maio de 2028
19	15 de junho de 2028
20	15 de julho de 2028
21	15 de agosto de 2028
22	15 de setembro de 2028
23	15 de outubro de 2028
24	15 de novembro de 2028
25	15 de dezembro de 2028
26	15 de janeiro de 2029
27	15 de fevereiro de 2029
28	15 de março de 2029
29	15 de abril de 2029
30	15 de maio de 2029
31	15 de junho de 2029
32	15 de julho de 2029
33	15 de agosto de 2029
34	15 de setembro de 2029
35	15 de outubro de 2029
36	15 de novembro de 2029
37	15 de dezembro de 2029
38	15 de janeiro de 2030
39	15 de fevereiro de 2030
40	15 de março de 2030
41	15 de abril de 2030
42	15 de maio de 2030
43	15 de junho de 2030
44	15 de julho de 2030
45	15 de agosto de 2030
46	15 de setembro de 2030
47	15 de outubro de 2030

<b>Parcela</b>	<b>Data de Pagamento da Remuneração</b>
48	15 de novembro de 2030
49	15 de dezembro de 2030
50	15 de janeiro de 2031
51	15 de fevereiro de 2031
52	15 de março de 2031
53	15 de abril de 2031
54	15 de maio de 2031
55	15 de junho de 2031
56	15 de julho de 2031
57	15 de agosto de 2031
58	15 de setembro de 2031
59	15 de outubro de 2031
60	15 de novembro de 2031
61	15 de dezembro de 2031
62	15 de janeiro de 2032
63	15 de fevereiro de 2032
64	15 de março de 2032
65	15 de abril de 2032
66	15 de maio de 2032
67	15 de junho de 2032
68	15 de julho de 2032
69	15 de agosto de 2032
70	15 de setembro de 2032
71	15 de outubro de 2032
72	15 de novembro de 2032
73	15 de dezembro de 2032
74	15 de janeiro de 2033
75	15 de fevereiro de 2033
76	15 de março de 2033
77	15 de abril de 2033
78	15 de maio de 2033
79	15 de junho de 2033
80	15 de julho de 2033
81	15 de agosto de 2033
82	15 de setembro de 2033
83	15 de outubro de 2033
84	15 de novembro de 2033 (Data de Vencimento)"

**5.5** A alteração do evento de Amortização Antecipada Obrigatória (conforme definido na Escritura de Emissão), passando a Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão a vigorar conforme a seguinte redação:

*6.22 Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep – A partir do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 (inclusive) e até o pagamento integral dos valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão, a Companhia deverá aplicar o equivalente a (i) até o exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2027 (inclusive), 30% (trinta por cento) do Caixa Disponível para Cash Sweep (conforme definido abaixo); e (ii) a partir do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2028 (inclusive), 40% (quarenta por cento) do Caixa Disponível para Cash Sweep, calculado com base nas Demonstrações Financeiras Individuais Auditadas da Companhia, conforme o caso, para a amortização antecipada parcial de até 98% (noventa e oito*

por cento) do Valor Nominal das Debêntures ou resgate antecipado total das Debêntures, conforme aplicável (“Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep”).

6.22.1A Companhia deverá fornecer ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do encerramento de cada exercício social, o detalhamento por escrito e o demonstrativo do Caixa Disponível para Cash Sweep então verificado, devidamente acompanhados de memória de cálculo embasando tais informações, por meio de declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social (“Notificação Cash Sweep”).

6.22.2 Os pré-pagamentos decorrentes da Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep deverão ser realizados anualmente, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da Notificação Cash Sweep, conforme o caso (cada uma, uma “Data de Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep”), a partir do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 (inclusive) e até o pagamento integral dos valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão.

6.22.2.1 Caso, após o pagamento da Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep, seja verificado, pelo Agente Fiduciário, com base nas Demonstrações Financeiras Individuais Auditadas da Companhia, que o valor da Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep pago (i) foi inferior a 95% (noventa e cinco por cento) do valor que deveria ter sido pago na Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep em questão, a Companhia deverá realizar a amortização antecipada obrigatória do referido valor em até 5 (cinco) Dias Úteis da publicação das referidas Demonstrações Financeiras Individuais Auditadas da Companhia e apresentar justificativa e memória de cálculo da referida diferença, sendo certo que, caso a diferença seja maior que 5% (cinco por cento), será configurado um evento de vencimento antecipado nos termos da alínea XX da Cláusula 6.27.2; ou (ii) foi superior ao valor que deveria ter sido pago, a Companhia deverá justificativa e memória de cálculo da referida diferença, bem como subtrair referida diferença na próxima Data de Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep.

6.22.3A Amortização Extraordinária Obrigatória – Cash Sweep – deverá ser comunicado à B3, ao Banco Liquidante e ao Escriturador com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis Data de Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep.

6.22.4O pagamento decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória – Cash Sweep – será realizado (i) por meio dos procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (ii) mediante depósito em contas correntes indicadas pelos Debenturistas a ser realizado pelo Banco Liquidante e/ou pelo Escriturador, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

6.22.5 Os pagamentos realizados para fins de Amortização Extraordinária Obrigatória – Cash Sweep nos termos fixados neste item serão obrigatoriamente utilizados na seguinte ordem, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) primeiro, para o pagamento de multa e juros moratórios eventualmente aplicáveis se devidos até a data efetiva do pagamento da Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep; (ii) segundo, para o pagamento da Remuneração devida até a data efetiva do pagamento da Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep; e (iii) terceiro, para a amortização extraordinária de percentual do saldo do Valor Nominal das Debêntures referentes às últimas parcelas de principal que forem devidas no âmbito da presente Escritura de Emissão.

6.22.5.1 Assim que enviada qualquer Notificação Cash Sweep, as Partes deverão, com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência do referido evento, realizar uma Assembleia Geral de

*Debenturistas para rerratificar o cronograma de amortização do Valor Nominal disposto na Cláusula 6.17 acima e o cronograma de pagamento da Remuneração disposto na Cláusula 6.18.3 acima, a fim de refletir as novas datas de amortização e do cronograma de pagamento de Remuneração após o pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória – Cash Sweep.*

*6.22.6 Respeitada a ordem de pagamentos da Cláusula 6.22.5 acima, os pagamentos ocorrerão proporcionalmente em relação a cada data de pagamento.*

*6.22.7 Não incidirá prêmio para os pagamentos realizados para fins de Amortização Extraordinária Obrigatória.*

*6.22.8 As Debêntures resgatadas pela Companhia nos termos aqui previstos deverão ser obrigatoriamente canceladas.*

*Para fins da presente Escritura de Emissão:*

*“Caixa Disponível para Cash Sweep” significa a soma do caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras do período em questão (linhas “Caixa e Equivalentes de Caixa” e “Aplicações Financeiras” das Demonstrações Financeiras Auditadas Individuais da Controladora – Alphaville SA), subtraído pelo Caixa Mínimo; e*

*“Caixa Mínimo” significa o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).*

**5.6** A inclusão de novo evento de amortização antecipada obrigatória, por meio da inclusão da Cláusula 6.23 da Escritura de Emissão, bem como a renumeração das Cláusulas 6.23 e seguintes, a qual vigorará conforme a seguinte redação:

*6.23. Amortização Antecipada Obrigatória – Evento de Liquidez. A Companhia ficará obrigada, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão e até o pagamento integral dos valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão, a realizar (i) o resgate antecipado total das Debêntures; ou (ii) a amortização extraordinária antecipada de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal das Debêntures (“Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez” ou “Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez”, conforme o caso); em qualquer caso mediante o envio de Comunicação de Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez (conforme definido abaixo), na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos: (i) venda, alienação e/ou transferência, direta ou indireta, de quaisquer das ações de emissão de controladas da Companhia; (ii) caso seja realizada captação de recursos mediante contratação direta ou emissão de novos títulos e/ou valores mobiliários representativos de dívida no Brasil ou no exterior (incluindo bonds e/ou debêntures, abrangendo também eventual exchange offer) pela Companhia, em montante, individual ou agregado, em uma ou mais operações nos últimos 12 (doze) meses, superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), (iii) caso sejam realizadas quaisquer ofertas públicas primárias de ações de emissão da Companhia e/ou de suas controladas (“Eventos de Liquidez”), a Companhia deverá utilizar 20% (vinte por cento) dos recursos oriundos do Evento de Liquidez em questão para o Resgate Antecipado Total Obrigatório das Debêntures– Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data da liquidação financeira do referido Evento de Liquidez. Caso tal Evento de Liquidez referido no item (iii) acima ocorra até 31 de dezembro de 2024, a obrigação de utilização de 20% (vinte por cento) da totalidade dos recursos oriundos do Evento de Liquidez em questão para o Resgate Antecipado Total Obrigatório das Debêntures será aplicável apenas*



caso o montante total captado no referido Evento de Liquidez, individual ou agregado, em uma ou mais operações, seja superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);

6.23.2 Em razão do Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez, os Debenturistas farão jus ao pagamento (i) do Valor Nominal Unitário, do saldo do Valor Nominal Unitário, da parcela do Valor Nominal Unitário, ou da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso; (ii) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez (exclusive) (sendo os valores dos itens “i” e “ii” acima denominados em conjunto como “Valor de Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória”), e (iii) de eventuais Encargos Moratórios (se houver).

6.23.3 Observado o disposto nas Cláusulas 6.23.1 e 6.23.2 acima, o Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez – somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, ou publicação pela Companhia de anúncio nos jornais da Companhia dirigido a todos os Debenturistas, cuja cópia deverá ser encaminhada ao Agente Fiduciário na data de publicação (“Comunicação de Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez”), com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data do Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez (conforme definido abaixo). Na Comunicação de Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez – deverá constar (i) a data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez, a qual deverá ser, necessariamente, um Dia Útil e deverá observar o respectivo prazo máximo de pagamento previsto para cada um dos eventos indicados nas Cláusulas 6.23.1 e 6.23.2 acima (“Data do Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez”); (ii) a estimativa do valor de Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez.

6.23.4 O Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez – deverá ser comunicado à B3, ao Banco Liquidante e ao Escriturador com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da Data do Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez.

6.23.5 O pagamento decorrente de Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez – será realizado (i) por meio dos procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (ii) mediante depósito em contas correntes indicadas pelos Debenturistas a ser realizado pelo Banco Liquidante e/ou pelo Escriturador, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

6.23.6 Os pagamentos realizados para fins de Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez – nos termos fixados

*neste item serão obrigatoriamente utilizados na seguinte ordem, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) primeiro, para o pagamento de multa e juros moratórios eventualmente aplicáveis se devidos até a data efetiva do pagamento do Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez; (ii) segundo, para o pagamento da Remuneração devida até a data efetiva do do Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez; e (iii) terceiro, para a amortização extraordinária de percentual do saldo do Valor Nominal das Debêntures referentes às últimas parcelas de principal que forem devidas no âmbito da presente Escritura de Emissão.*

*6.23.6.1 Assim que enviada qualquer Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez, as Partes deverão com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência do referido evento, realizar uma Assembleia Geral de Debenturistas para rerratificar o cronograma de amortização do Valor Nominal disposto na Cláusula 6.17 acima e o cronograma de pagamento da Remuneração disposto na Cláusula 6.18.3 acima, a fim de refletir as novas datas de amortização e do cronograma de pagamento de Remuneração após o pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez.*

*6.23.6As Debêntures resgatadas pela Companhia nos termos aqui previstos deverão ser obrigatoriamente canceladas.*

*6.23.7 Não incidirá prêmio para os pagamentos realizados para fins de Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez.*

**5.7** A inclusão de Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações das Debêntures, mediante a inclusão das alíneas XX e XXI na Cláusula 6.30.2 da Escritura de Emissão, os quais contarão com as seguintes redações:

*“XX. não realização da Amortização Extraordinária Obrigatória – Cash Sweep, do Resgate Antecipado Total Obrigatório – Evento de Liquidez – ou Amortização Extraordinária Obrigatória – Evento de Liquidez – ou nos prazos e nos termos dispostos nas Cláusulas 6.22 e 6.23 acima;*

*XXI. resilição do Acordo de Acionistas da Companhia, bem como a celebração de qualquer outro acordo de acionistas que venha a substituir o Acordo de Acionistas.”*

**5.8** Considerando que a alteração de Evento de Inadimplemento que acarreta o vencimento não automático das obrigações das Debêntures, mediante a alteração da alínea V na Cláusula 6.30.2 da Escritura de Emissão, a qual contará com a seguinte redação:

*“V. caso ocorra (i) a perda do controle da Companhia pelo atual bloco de controle da Companhia, composto pelas partes signatárias do acordo de acionistas da Companhia, datado de 15 de dezembro de 2023 (“Bloco de Controle” e “Acordo de Acionistas”, respectivamente); ou (ii) qualquer alteração na composição do Bloco de Controle que resulte na alteração das regras para indicações de membros do Conselho de Administração;”*

**5.9** A alteração da definição de Percentual Mínimo (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), passando, o inciso III da Cláusula 3.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, a vigorar com a seguinte redação:

*“3.1.1 Para os fins deste Contrato:*

*III. “Percentual Mínimo” significa:*

- (a) *com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 3.1 acima, inciso I, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente mantidos nas Contas Vinculadas;*
- (b) *com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 3.1 acima, incisos II e III, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente mantidos nas Contas Vinculadas;*
- (c) *com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 3.1 acima, inciso IV, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente mantidos nas Contas Vinculadas; e/ou (iii) do Valor do Estoque das SPEs (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária); observado que o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverá corresponder a, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Saldo Devedor das Debêntures;*
- (d) *com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 3.1 acima, inciso V, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente mantidos nas Contas Vinculadas; e/ou (iii) do Valor do Estoque das SPEs (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária); observado que o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverá corresponder a, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do Saldo Devedor das Debêntures;*
- (e) *com relação aos Trimestres previstos na Cláusula 3.1 acima, inciso VI, correspondentes ao período que se iniciou em 30 de junho de 2021 e que se encerrará em 31 de dezembro de 2023, o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente mantidos nas Contas Vinculadas; e/ou (iii) do Valor do Estoque das SPEs (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária); observado que o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverá corresponder a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do Saldo Devedor das Debêntures;*
- (f) *com relação aos demais Trimestres previstos na Cláusula 3.1 acima, inciso VI, a partir de 31 de dezembro de 2023 (inclusive) o somatório (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e/ou (ii) dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente mantidos nas Contas Vinculadas; e/ou (iii) do Valor do Estoque das SPEs (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária); observado que o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverá corresponder a, no mínimo, 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor das Debêntures.*

*"3.1.1.1 A Companhia desde já reconhece e concorda que os Debenturistas, por meio de Assembleia Geral de Debenturistas, poderão ajustar o percentual do valor mínimo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente disposto na Cláusula 3.1.1, inciso III, alínea (f), desde que seja mantido o Percentual Mínimo:*

**5.10** A constituição de alienação fiduciária sobre determinadas marcas de titularidade da Companhia, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Marcas em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia e o Agente Fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Marcas"), em garantia do integral e pontual cumprimento das obrigações, pecuniárias ou não, principais e acessórias

decorrentes das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações, conforme modelo constante no Anexo 5.10 da presente ata de Assembleia.

**5.11** A alteração dos quóruns de decisão dispostos nas Cláusula 6.18.6, 6.30.1 (IV), (X) - alínea (a), (XI), 6.30.2 (V), (VI) – alínea (a), (XII) – alínea (d), 6.30.4 (I) e (II), 9.6 e 9.6.1, de forma que todas as deliberações a serem tomadas no âmbito da Escritura de Emissões sejam aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 50%+1 (cinquenta por cento mais uma) Debêntures em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

**5.12** 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, mas não se limitando, a celebração dos seguintes documentos: (i) Vigésimo Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Primeira Emissão de AL Empreendimentos S.A. (Sucedida por Alphaville S.A.); (ii) Nono Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia; (iii) Vigésimo Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia; (iv) Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia – Acervo; e (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Marcas. A Companhia se compromete a celebrar os aditamentos listados nos itens de (i) a (iv) acima em até 15 (quinze) dias data da assinatura presente 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 SPÉs, como intervenientes anuentes, conforme aditado de tempos em tempos;
- (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, conforme aditado de tempos em tempos;
- (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) "Contratos de Garantia" significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Cessão Fiduciária - Acervo e o Contrato de Alienação Fiduciária de Marcas;
- (vii) "Escritura de Emissão" significa o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Primeira Emissão de AL Empreendimentos S.A. . (sucetida 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. Caso a Companhia não comprove, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da deliberação do conselho de administração da Companhia, que deliberou sobre o aumento de capital da Companhia no montante de, no mínimo, R\$ 677.000.000,00 (seiscentos e setenta e sete milhões de reais) ("Aumento de Capital"), o efetivo e integral Aumento de Capital, a presente deliberação tornar-se-á imediatamente nula e extinta de pleno direito, na forma do artigo 127 do Código Civil, exceto exclusivamente com relação a deliberação do item 5.11 acima, a qual permanecerá vigente, não surtindo quaisquer efeitos entre as Partes, devendo as Debêntures e a Escritura de Emissão retornarem integralmente ao *status quo* anterior à presente Assembleia sem a necessidade de qualquer aditamento ou documento adicional, ficando todos os instrumentos mencionados no item 5.12 acima nulos e extintos de pleno direito.

**7.4** Exceto exclusivamente com relação a deliberação do item 5.11 acima, eficácia das deliberações dispostas na presente Assembleia está condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à apresentação, pela Companhia de comprovante dos protocolos de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Marcas perante os cartórios de registros de títulos e documentos relevantes e perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI), nos termos dispostos no referido contrato.

**7.5** As deliberações acima estão restritas apenas à Ordem do Dia e não serão interpretadas como renúncia de qualquer outro direito dos Debenturistas e/ou deveres da Companhia, decorrentes de lei e da Escritura de Emissão, bem como não poderão impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Debenturistas, de qualquer direito, obrigação, recurso, ação, poder, privilégio ou garantia prevista na Escritura de Emissão com relação a eventuais descumprimentos da Companhia, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

**7.6** Ainda, a Companhia e as Fiadoras comparecem para todos os fins e efeitos de direito e fazem constar nesta ata que concordam com todos os termos aqui deliberados e confirmam a validade, vigência e eficácia de todos os demais termos da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, reconhecendo que o descumprimento de quaisquer das obrigações ora deliberadas acima poderá ensejar evento de inadimplemento da Escritura de Emissão, independentemente das formalidades previstas nesta Assembleia.

**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. Fiadora: AL Empreendimentos S.A., Vanessa Arantes de Farias.

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

(As assinaturas seguem na página seguinte)

*(Página de Assinaturas da Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da Primeira Emissão de AL Empreendimentos S.A. (sucetida por Alphaville S.A.), realizada em 15 de dezembro de 2023)*

DocuSigned by:  
*Gustavo Calógeras*  
74A16F8F3F66476...

---

Gustavo Momesso Calógeras  
CPF 330.390.648-35  
Presidente

DocuSigned by:  
*Patricia Ramos Piovesan*  
6E665AA244C2427...

---

Patricia Ramos Piovesan  
CPF 246.986.248-51  
Secretária

