

**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. (sucida por Alphaville S.A.)  
realizada em 28 de novembro de 2023**

- 1. Data, Horário e Local:** 28 de novembro 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 Rosa Maria Fernandez Rego, Secretária.
- 5. Ordem do Dia:** examinar, discutir e deliberar sobre:
  - 5.1** A postergação, para 31 de dezembro de 2023, (i) do pagamento previsto para ocorrer em 30 de novembro de 2023, nos termos estabelecidos na Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 27 de outubro 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, 9 de junho de 2023, 9 de julho de 2023, 9 de agosto de 2023, 9 de setembro de 2023, 9 de outubro de 2023 e 9 de novembro de 2023; e (ii) da data de vencimento das parcelas de amortização do Valor Nominal e da Remuneração originalmente vencidas em

9 de dezembro 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:

<b>Parcela</b>	<b>Percentual do Valor Nominal</b>	<b>Data de Pagamento do Valor Nominal</b>
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	18,1594%	31 de dezembro de 2023
13	0,9750%	9 de janeiro de 2024
14	0,9750%	9 de fevereiro de 2024
15	0,9750%	9 de março de 2024
16	0,9750%	9 de abril de 2024
17	0,9750%	9 de maio de 2024
18	0,9750%	9 de junho de 2024
19	0,9750%	9 de julho de 2024
20	0,9750%	9 de agosto de 2024
21	0,9750%	9 de setembro de 2024
22	0,9750%	9 de outubro de 2024
23	0,9750%	9 de novembro de 2024
24	0,9750%	9 de dezembro de 2024
25	0,9750%	9 de janeiro de 2025
26	0,9750%	9 de fevereiro de 2025
27	0,9750%	9 de março de 2025
28	0,9750%	9 de abril de 2025
29	0,9750%	9 de maio de 2025
30	0,9750%	9 de junho de 2025

<b>31</b>	0,9750%	9 de julho de 2025
<b>32</b>	0,9750%	9 de agosto de 2025
<b>33</b>	0,9750%	9 de setembro de 2025
<b>34</b>	0,9750%	9 de outubro de 2025
<b>35</b>	0,9750%	9 de novembro de 2025
<b>36</b>	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 dezembro 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 dezembro de 2023, da garantia prevista no inciso XV da Cláusula 6.30.2 da Escritura de Emissão.

**5.4** A liberação da Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), exclusivamente com relação aos direitos creditórios de titularidade de Caruaru, Ceará 005, Ceará 006, Teresina, Rio Doce, Manaus, Anápolis (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) e AL Empreendimentos indicados no Anexo I a esta ata, no valor de R\$5.357.350,99 (cinco milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, trezentos e cinquenta reais e noventa e nove centavos).

**5.5** Caso aprovada a matéria prevista no item acima, a autorização à Companhia, à AL Empreendimentos 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 do (i) Vigésimo Segundo 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) Oitavo Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia; (iii) Vigésimo Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia; e (iv) Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia – Acervo.

**6.** **Deliberações:** após a prestação dos devidos esclarecimentos referentes à matéria 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. (sucida 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 Rosa Maria Fernandez Rego, 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)

*(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 28 de novembro de 2023)*

DocuSigned by:  
*Gustavo Calógeras*  
Assinado por: GUSTAVO MOMESSO CALOGERAS 33039064835  
CPF: 33039064835  
Data/Hora da Assinatura: 29/11/2023 | 10:34:43 BRT

---

**Gustavo Momesso Calógeras**  
CPF 330.390.648-35  
Presidente

DocuSigned by:  
*Rosa Maria*  
Assinado por: ROSA MARIA FERNANDEZ REGO 50026240068  
CPF: 50026240068  
Data/Hora da Assinatura: 28/11/2023 | 17:36:00 BRT

---

**Rosa Maria Fernandez Rego**  
CPF 500.262.400-68  
Secretária