

# Luizacred S.A. - Sociedade de Crédito, Financiamento e Investimento

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - EM 31/12/2022 E 31/12/2021 PARA CONTAS PATRIMONIAIS E DE 01/01 A 31/12 DE 2022 E 2021 PARA RESULTADO** (Em milhares de reais, exceto quando indicado) (Continuação)

**NOTA 8 - PARTES RELACIONADAS**

**a) Transações com Partes Relacionadas**

As operações realizadas entre partes relacionadas, são efetuadas a valores, prazos e taxas médias usuais de mercado, vigentes nas respectivas datas, e em condições de comutatividade. As principais partes relacionadas são:

- Controladoras - acionistas diretos: Itaú Unibanco Holding S.A., sua respectiva agência em Cayman e a Magazine Luiza S.A. e indireto: Itaúsa S.A.
- Empresas do Grupo - as participações diretas da LUIZACRED, além das demais empresas sob controle do Itaú Unibanco Holding S.A.
- Fundos de Investimentos - fundos sob controle do Itaú Unibanco Holding S.A.

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Impostos e Contribuições sobre Lucros a Pagar		5.641	150.840
Demais Impostos e Contribuições a Pagar		21.192	17.096
Obrigações Legais		--	6.788
<b>Total</b>		<b>26.833</b>	<b>174.724</b>
<b>Circulante</b>		<b>26.833</b>	<b>167.936</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>--</b>	<b>6.788</b>

## NOTA 7 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

**Capital Social**

Está representado por 1.054.008 ações nominativas, sem valor nominal. Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGO/E) de 29/04/2022, foi deliberado o aumento do capital social em R\$ 113.000, mediante capitalização de Reservas Estatutárias, sem emissão de novas ações, homologada pelo BACEN em 24/06/2022.

	01/01 a 31/12/2022	01/01 a 31/12/2021				
	Bruto	IRRF	Líquido	Bruto	IRRF	Líquido
<b>Pagos</b>	<b>70.036</b>	--	<b>70.036</b>	<b>25.898</b>	--	<b>25.898</b>
Dividendos (Provisionados no período anterior)	70.036	--	70.036	25.898	--	25.898
<b>Provisionados</b>	--	--	<b>70.036</b>	--	--	<b>70.036</b>
Dividendos	--	--	70.036	--	--	70.036

Os dividendos provisionados são registrados na rubrica Outras Obrigações - Diversas - Sociais e Estatutárias, quando aplicável.

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente	Conselheiros	DIRETORIA	Diretores	Contador
Carlos Renato Donzelli	André Maurício Geraldês Martins José Reinaldo Moreira Tosi Marcelo José Ferreira e Silva	Rodrigo André Leiras Carneiro Rubens Fogli Netto	Carlos Henrique Donegá Aidar José Geraldo Franco Ortiz Junior Leandro Alves	Arnaldo Alves dos Santos CRC 15P210058/O-3

Sede: Maria Prestes Maia, 300 - Sala 5A - Carandiru - São Paulo - SP

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Examinamos as demonstrações contábeis da Luizacred S.A. Sociedade de Crédito, Financiamento e Investimento ("Instituição"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o semestre e exercício findos nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Luizacred S.A. Sociedade de Crédito, Financiamento e Investimento em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o semestre e exercício findos nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (Bacen).

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Instituição, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumpriremos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração da Instituição é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (Bacen) e pelos controles internos que ela determinou como necessários

para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Instituição continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Instituição ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Instituição são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Taxa Anual	Ativos / (Passivos)		Receitas / (Despesas)	
	31/12/2022	31/12/2021	01/01 a 31/12/2022	01/01 a 31/12/2021
<b>Aluguéis</b>	--	--	(1)	(25)
Empresas do Grupo	--	--	(1)	(25)
<b>Convênio de Rateio de Custos Comuns</b>	--	--	(317.689)	(284.139)
Controladoras	--	--	(140.354)	(136.144)
Empresas do Grupo	--	--	(177.335)	(147.995)

### Remuneração e Benefícios do Pessoal-Chave da Administração

Os honorários atribuídos aos Administradores da empresa são pagos pelo Conglomerado Itaú Unibanco.

### NOTA 9 - INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES

#### a) Gerenciamento de Riscos e Capital

A gestão de riscos e capital é considerada um instrumento essencial para otimizar o uso de recursos e selecionar as melhores oportunidades de negócios, visando a obter a melhor relação Risco x Retorno.

Os documentos "Relatório de Acesso Público - Gestão e Controle de Risco de Mercado / Política de Gestão e Controle de Risco de Crédito / Gestão e Controle de Risco de Liquidez / Política de Gerenciamento Integrado de Risco Operacional e Controles Internos / Política de Gestão de Capital / Política de Compliance / Política de Riscos Social, Ambiental e Climático" que detalham as diretrizes estabelecidas pelo normativo institucional de controle de risco do conglomerado, que não fazem parte das demonstrações contábeis, podem ser visualizados no site [www.itaunb.com.br/relacoes-com-investidores](http://www.itaunb.com.br/relacoes-com-investidores), na seção Itaú Unibanco, Governança Corporativa, Regulamentos e Italicos, Relatórios.

#### b) Resultado não Recorrente Regulatório

Apresentação do Resultado não Recorrente Regulatório, líquido dos efeitos fiscais, de acordo com os critérios estabelecidos na Resolução BCB nº 2/2020:

	01/01 a 31/12/2022	01/01 a 31/12/2021
<b>Resultado não Recorrente Regulatório</b>	<b>(968)</b>	<b>(20.191)</b>
Majoração da alíquota da contribuição social	(968)	(20.191)

• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Instituição.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Instituição. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Instituição a não mais se manter em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequado.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nos trabalhos.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2023	
	Emerson Laerte da Silva Contador CRC 15P117089/O-3

# A revolução no varejo impulsionada pelas tecnologias emergentes

João Paulo Tavares (\*)

*O varejo está passando por muitas transformações, impulsionado por novas tecnologias e pelo comportamento do consumidor*

Tudo indica que essas inovações tendem a acelerar a revolução latente no setor. Mas de que forma essas ferramentas disruptivas afetam o varejo? E como as empresas podem se adaptar para obter as melhores atuações diante desse cenário?

A cultura phygital é uma das tendências que vêm ganhando cada vez mais destaque. Trata-se de uma combinação entre os elementos do mundo físico e digital para criar uma experiência de compra integrada e inovadora.

A ideia é oferecer o que há de melhor em cada um dos mundos — são proporcionadas ao consumidor a conveniência e a personalização do mundo digital, aliadas à interatividade e à experiência do mundo físico, eliminando possíveis barreiras e tornando o processo de compras cada vez mais frictionless.

Outra tendência que vem chamando atenção de muitos varejistas é o metaverso. O espaço virtual permite aos usuários a criação de suas próprias experiências de compra personalizadas, interagindo com outros clientes e marcas em um ambiente altamente imersivo.

Nesse contexto, entra a gamificação — o uso de potencial de jogos para obter dados que objetivam a personalização da experiência do cliente. Com a coleta dessas informações em tempo real, as empresas podem criar games per-

sonalizados que ajudam a promover produtos e serviços, aprimorar os processos de fidelização do cliente e gerar mais vendas.

As Realidades Aumentada e Virtual também são tendências que estão ganhando cada vez mais espaço no varejo. Com essas tecnologias, os clientes podem experimentar produtos de maneiras mais imersivas e realistas, o que tende a melhorar significativamente a sua experiência.

Por último, mas não menos importante, o ChatGPT, um modelo de inteligência artificial que dá às empresas a oportunidade de interagir com os clientes de maneira ainda mais inteligente e personalizada, fornecendo informações e ofertas em tempo real.

Todas essas ferramentas e tendências apontam para um futuro no qual a tecnologia continuará a desempenhar um papel fundamental na transformação do varejo. A partir do uso de novas tecnologias, dados e inteligência artificial, as empresas serão capazes de personalizar ainda mais a experiência do cliente e fornecer soluções de compra cada vez mais eficazes e convenientes.

O futuro do varejo é emocionante e cheio de possibilidades, mas é importante que as empresas estejam preparadas para se adaptar a essas mudanças e investir em tecnologia, dados e inovação.

A partir de uma visão centrada no cliente e focada em fornecer experiências de compra excepcionais e personalizadas, é possível conquistar a fidelidade do cliente e se destacar em um mercado cada vez mais competitivo.

(\*) - É Presales Director Latam na Semantix.

## AL EMPREENDIMENTOS S.A

NIRE 35.300.141.270 - CNPJ/ME nº 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 Alphasville Urbanismo S.A.) ("Companhia"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Ruth Cardoso 8501, 4º andar, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 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 nº 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 Momoso Calógeras, Presidente, e Patrícia 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, 5,000%, 15 de dezembro de 2016; 2, 12,5000%, 30 de junho de 2017; 3, 4,1250%, 9 de dezembro de 2017; 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 Inadimplimento decorrente da Inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura previsto na Cláusula 6.2.8.2 do Contrato de Cessão Fiduciária.

**5.3.** A não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures em razão do Evento de Inadimplimento decorrente da Inobservância do prazo previsto no inciso XVI da Cláusula 6.2.8.2 da Escritura de Emissão, condicionada a constituição, até 28 de fevereiro de 2023, das garantias previstas no inciso XVI da Cláusula 6.2.8.2 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 004, Caruarú, 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 centavos), estando tal liberação condicionada à formalização da inclusão na Cessão Fiduciária dos direitos creditórios previstos no inciso XVI da Cláusula 6.2.8.2 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 a 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 Alphasville Urbanismo S.A.", celebrado em 9 de outubro de 2013, conforme aditado, entre a Companhia e o Agente Fiduciário.

**7.2.** Termos iniciais por letra maiúscula utilizados nesta Assembleia e que não estiverem aqui definidos ou com indicação de definição em documento específico tem 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 e Fiduciário e pela Companhia.

**Assinaturas:** Gustavo Momoso Calógeras, Presidente, e Patrícia Ramos Piovesan, Secretária, Debenturista, Agente Fiduciário, Planner Corretora de Valores S.A., p.p. Rafael Ciro Pereira Corre e Nathalia Guedes Esteves, Companhia: AL Empreendimentos S.A., p.p. Klausner Henrique Monteiro da Silva e Gerson Cohen. Certificamos que a presente e cópia fiel da ata original lavrada no livro próprio. Gustavo Momoso Calógeras - CPF 330.390.648-35 - Presidente, Patrícia Ramos Piovesan, CPF 246.986.248-51 - Secretária, JUCESP nº 63.637/23-6 em 08.02.2023. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

## AL EMPREENDIMENTOS S.A.

NIRE 35.300.141.270 - CNPJ/ME nº 00.446.918/0001-69

**Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da Primeira Emissão realizada em 26 de dezembro de 2022**

**1. Data, Horário e Local:** 26 de dezembro de 2022, 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 Alphasville Urbanismo S.A.) ("Companhia"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Ruth Cardoso 8501, 4º andar, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 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 nº 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 Momoso Calógeras, Presidente, e Patrícia Ramos Piovesan, Secretária.

**5. Ordem do Dia:** examinar, discutir e deliberar sobre: **5.1.** A postergação, para 31 de janeiro de 2023, (i) do pagamento previsto para ocorrer em 30 de dezembro de 2022, nos termos estabelecidos na Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 29 de novembro 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 e 9 de dezembro de 2022; e (ii) da data de vencimento das parcelas de amortização do Valor Nominal e da Remuneração originalmente vencidas em 9 de janeiro 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, em 31 de janeiro de 2023, será definida parcela de amortização correspondente a 7,4344% (sete vírgula quatro três quatro quatro por cento) do Valor Nominal.

**5.2.** A não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures caso ocorra a inobservância do Índice Financeiro (conforme definido na Escritura de Emissão) previsto nas alíneas (a) e (b) do inciso XIV da Cláusula 6.2.8.2 da Escritura de Emissão, com relação às Informações Financeiras Consolidadas Trimestrais da companhia referentes ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de dezembro de 2022.

**5.3.** A não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e a postergação, para até 31 de janeiro de 2023, da concessão de perdão temporário ao Evento de Inadimplimento decorrente da Inobservância do Percentual Mínimo de Cobertura previsto na Cláusula 3 do Contrato de Cessão Fiduciária.

**5.4.** A não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures em razão do Evento de Inadimplimento decorrente da Inobservância do prazo previsto no inciso XVI da Cláusula 6.2.8.2 da Escritura de Emissão, condicionada à constituição, até 31 de janeiro de 2023, das garantias previstas no inciso XVI da Cláusula 6.2.8.2 da Escritura de Emissão.

**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 Alphasville Urbanismo S.A.", celebrado em 9 de outubro de 2013, conforme aditado, entre a Companhia e o Agente Fiduciário.

**7.2.** Termos iniciais por letra maiúscula utilizados nesta Assembleia e que não estiverem aqui definidos ou com indicação de definição em documento específico tem 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 Momoso Calógeras, Presidente, e Patrícia Ramos Piovesan, Secretária, Debenturista, Agente Fiduciário, Planner Corretora de Valores S.A., p.p. Rafael Ciro Pereira Corre 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 Momoso Calógeras - CPF 330.390.648-35 - Presidente e Patrícia Ramos Piovesan - CPF 246.986.248-51 - Secretária, JUCESP nº 4.037/23-6 em 10.01.2023. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

Execução de Título Extrajudicial Nº 0300507-77.2017.8.24.0023/SC. Esequente: Redactor Factoring e Fomento Comercial S/A Executado: Ultrasprio Indústria Comercio e Importação Eireli Utilizado: Paulo Augusto Milani. Edital Nº 310038157276. Juiz do Processo: Alessandra Meneghetti - Juiz(a) de Direito Intimado(a)(s) Paulo Augusto Milani, CPF: 17521734068, atualmente em local incerto ou não sabido. Prazo do Edital: 20 (vinte) dias. Pelo presente, (a) pessoa(s) acima identificada(s), atualmente em local incerto ou não sabido, Fica(M) Intimado(s) acerca da penhora realizada por termo nos autos, do(s) bem(s) descrito(s), e de que foi nomeado depositário deste(s), bem como para apresentar impugnação, querendo, no prazo de 15 (quinze) dias, contado do primeiro dia útil seguinte ao transcurso do prazo deste edital. Bem(ENS) Imóveis de Matrículas ns. 21.951 (evento 165, DOC3), 21.952 (evento 165, DOC4), 21.953 (evento 165, DOC2), 21.959 (evento

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/995C-C4F1-BB69-463E> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 995C-C4F1-BB69-463E



### Hash do Documento

4F86826B15FA83B852AB0D59F9C46DA343C1CB3F4ED50E7A7DFC55356D8692E1

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/03/2023 é(são) :

Jornal Empresas & Negócios Ltda - 008.007.358-11 em 10/03/2023 18:58 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Autenticação de conta

### Evidências

**Client Timestamp** Fri Mar 10 2023 18:58:36 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.4898106 Longitude: -46.6893611 Accuracy: 18.053

**IP** 189.38.137.97

### Hash Evidências:

7FE6DB167BCC1596FFF4FC65164904D87B420A7E8245A6CAE7E916BE1F984D23



LEIA O QR CODE ABAIXO E ACESSE A PUBLICAÇÃO EM NOSSO PORTAL



[https://jornalempresasenegocios.com.br/publicidade\\_legal/al-empresendimentos-s-a-ata-da-assembleia-geral-de-debenturistas-da-primeira-emissao-realizada-em-31-de-janeiro-de-2023/](https://jornalempresasenegocios.com.br/publicidade_legal/al-empresendimentos-s-a-ata-da-assembleia-geral-de-debenturistas-da-primeira-emissao-realizada-em-31-de-janeiro-de-2023/)

