

AL TSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME 41.502.234/0001-14 - NIRE 35300566319

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 08 DE DEZEMBRO DE 2022

1. DATA, LOCAL E HORA: 08 de dezembro de 2022, às 9h00, na sede social da Altsa Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), situada na Rua da Consolação, n.º 2.403, 5.º andar, Consolação, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01301-100. **2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** presente a acionista representando a totalidade do capital social votante, conforme se verifica pelas assinaturas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia, dispensadas as formalidades de convocação na forma do artigo 124, §4º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. **3. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Marcello Miranda; Secretário: Oger Silverio da Silva. **4. ORDEM DO DIA:** (i) Deliberar sobre a autorização para que a Companhia preste garantia fidejussória, na qualidade de fiadora, nos termos do artigo 818 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, ("Fiança" e "Código Civil", respectivamente), expressamente renunciando a qualquer benefício de ordem, bem como a direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive, renunciando ao previsto nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 130, 131 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), em garantia das obrigações assumidas pela **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. CASAS PERNAMBUCANAS**, sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Rua da Consolação, ns. 2.387/2.411, Consolação, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01301-100, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 61.099.834/0001-90 e com seus atos constitutivos registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35300033451 ("Casas Pernambucanas"), no âmbito da 3ª (terceira) emissão de notas comerciais escriturais, em até duas séries, pelas Casas Pernambucanas nos termos do "Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas", celebrado entre as Casas Pernambucanas, a Securitizadora (conforme definido abaixo), a Companhia e os demais fiadores, da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021, e das demais leis e regulamentações aplicáveis, no valor total de R\$ 137.000.000,00 (cento e trinta e sete milhões de reais), o qual será de colocação privada, a ser subscrita e integralizada pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6.º andar, conjunto 62, Jardim Europa, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Notas Comerciais" e "Securitizadora", respectivamente), no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará nas seguintes emissões: (a) de 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário ("CCI") nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural", a ser celebrada entre a Securitizadora e a respectiva instituição custodiante das CCI, para representar os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"); e (b) de certificado de recebíveis imobiliários, aos quais os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, serão vinculados como lastro ("CRI"), que serão distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição de títulos e valores mobiliários, em regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alteradas, das demais leis e regulamentações aplicáveis, e do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Emissão, em até Duas Séries, da Opea Securitizadora S.A.", celebrado entre a Securitizadora, a respectiva instituição financeira que figurará como distribuidora da oferta e as Casas Pernambucanas ("Operação de Securitização"); sendo certo que a Companhia, na qualidade de fiadora das obrigações assumidas pelas Casas Pernambucanas na Operação de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, figurará como principal devedora e responsável solidária com relação: (a) às obrigações assumidas pelas Casas Pernambucanas incluindo qualquer valor que venha a ser devido por esta ao credor dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e seus sucessores a qualquer título, quer principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, dos juros, multas, penalidades, devolução de recursos, regressos e indenizações relativas à Operação de Securitização e aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como das demais obrigações assumidas pelas Casas Pernambucanas no âmbito da Operação de Securitização; (b) todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Operação de Securitização, às CCI e aos CRI, inclusive, mas não só para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais e extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Casas Pernambucanas, pelo agente fiduciário dos CRI e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado; (ii) Deliberar autorização para que a Companhia outorgue garantia de alienação fiduciária do imóvel de matrícula 4.908 / 20.410, do Registro de Imóveis de Jaboticabal, Estado de São Paulo, e do imóvel inscrito sob a matrícula nº 3.944 / 3.995, do Registro de Imóveis de Pirassunga, Estado de São Paulo ("Imóvel"), nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, e nos termos do respectivo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças – Matrícula, celebrado entre a Companhia, na qualidade de proprietária e fiduciante do Imóvel, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e as Casas Pernambucanas ("Contrato de Alienação Fiduciária Matrícula"). Sendo certo que a Companhia, na qualidade de garantidora das obrigações assumidas pela Casas Pernambucanas no âmbito da Oferta e da Operação de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, figurará como devedora e responsável solidária com relação às obrigações assumidas pelas Casas Pernambucanas incluindo qualquer valor que venha a ser devido por esta, e seus sucessores a qualquer título, quer principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, dos juros, multas, penalidades, devolução de recursos, regressos e indenizações ("Alienação Fiduciária"); (iii) Deliberar sobre a ratificação de todos os atos tomados pelos Diretores Executivos da Companhia no âmbito da Operação de Securitização; e (iv) Deliberar sobre a autorização para que os Diretores Executivos da Companhia assinem todos e quaisquer documentos, bem como tomem todos os demais atos necessários para a formalização da garantia de fiança nos termos da Operação de Securitização. **5. DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:** Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, a acionista decidiu, por unanimidade e sem ressalvas: (i) autorizar a Companhia a prestar Fiança em garantia das obrigações assumidas pelas Casas Pernambucanas, nos termos da Operação de Securitização, expressamente renunciando a qualquer benefício de ordem, bem como a direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive, renunciando ao previsto nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil; (ii) autorizar a Companhia a outorgar Alienação Fiduciária do Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Matrícula. (iii) ratificar todos os atos tomados pelos Diretores Executivos da Companhia no âmbito da Operação de Securitização; e (iv) autorizar os Diretores Executivos, devidamente constituídos, a assinarem em nome da Companhia, toda documentação necessária para que esta assuma a condição de fiadora, principal devedora e responsável solidária, sem benefício de ordem e de divisão, em todas e quaisquer obrigações contraídas pelas Casas Pernambucanas na Operação de Securitização. Ficam os Diretores Executivos autorizados a assinarem todo e qualquer documento necessário à consecução da deliberação tomada nesta reunião. **6. ENCERRAMENTO E LAVRATURA:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia Geral Extraordinária e, após lavrada a presente ata foi lida e achada conforme, sendo assinada por todos os presentes. **7. ASSINATURAS:** Mesa: Marcello Miranda, Presidente; Oger Silverio da Silva, Secretário. Acionista: Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, representada por Marcello Miranda e Oger Silverio da Silva. Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio. São Paulo (SP), 08 de dezembro de 2022. **MARCELLO MIRANDA** - Presidente; **OGER SILVERIO DA SILVA** - Secretário.. Jucesp nº 693.719/22-9 em 19/12/2022. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral

