

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	20
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	56
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	58
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	59
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	22.415.794
Preferenciais	0
Total	22.415.794
Em Tesouraria	
Ordinárias	104.902
Preferenciais	0
Total	104.902

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	386.631	528.250
1.01	Ativo Circulante	175.422	283.468
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	869	5.300
1.01.02	Aplicações Financeiras	173.713	277.750
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	173.713	277.750
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	173.713	277.750
1.01.03	Contas a Receber	840	418
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	840	418
1.02	Ativo Não Circulante	211.209	244.782
1.02.02	Investimentos	211.209	244.782
1.02.02.01	Participações Societárias	211.209	244.782
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	211.209	244.782

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	386.631	528.250
2.01	Passivo Circulante	20.133	15.733
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	280	616
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	280	616
2.01.02	Fornecedores	3.948	4.908
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.948	4.908
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	13.778	10.209
2.01.04.02	Debêntures	13.778	10.209
2.01.05	Outras Obrigações	2.127	0
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.127	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.127	0
2.02	Passivo Não Circulante	120.000	120.000
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	120.000	120.000
2.02.01.02	Debêntures	120.000	120.000
2.03	Patrimônio Líquido	246.498	392.517
2.03.01	Capital Social Realizado	1.581.004	1.581.004
2.03.04	Reservas de Lucros	1.054.298	1.054.964
2.03.04.01	Reserva Legal	1.061.509	1.060.071
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-7.211	-5.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.388.804	-2.243.451

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-75.807	-144.181	-55.918	-102.195
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.776	-5.038	-213	-250
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-830	-1.765	-951	-4.037
3.04.03.01	Amortização de mais valia	-830	-1.765	-951	-4.037
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-119	-119
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-72.201	-137.378	-54.635	-97.789
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-75.807	-144.181	-55.918	-102.195
3.06	Resultado Financeiro	-676	-1.138	-707	-1.614
3.06.01	Receitas Financeiras	1.474	2.643	783	796
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.150	-3.781	-1.490	-2.410
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-76.483	-145.319	-56.625	-103.809
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-34	0	0
3.08.01	Corrente	0	-34	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-76.483	-145.353	-56.625	-103.809
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-76.483	-145.353	-56.625	-103.809
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	-6,48	0	-4,63

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-76.483	-145.353	-56.625	-103.809
4.03	Resultado Abrangente do Período	-76.483	-145.353	-56.625	-103.809

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-746	-771
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.121	-771
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	-145.319	-103.809
6.01.01.02	Resultado da equivalência patrimonial	137.378	97.789
6.01.01.03	Juros e encargos nao realizados	3.617	1.212
6.01.01.04	Amortização de mais valia	1.765	4.037
6.01.01.05	Despesas com plano de ações	1.438	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	375	0
6.01.02.01	Demais contas a receber	-422	-76
6.01.02.02	Fornecedores	-960	41
6.01.02.03	Salários, encargos sociais impostos e participações	-336	35
6.01.02.04	Operações com partes relacionadas	2.127	0
6.01.02.05	imposto de renda e contribuição social pagos	-34	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.533	172
6.02.01	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-84.903	1.620
6.02.02	Resgate de títulos e valores mobiliarios	188.940	-1.448
6.02.03	Acréscimos de investimentos	-105.570	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.152	599
6.03.01	Pagamento de empréstimo e financiamentos juros	-48	599
6.03.02	Ações em tesouraria	-2.104	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.431	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.300	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	869	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-666	0	0	0	-666
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.104	0	0	0	-2.104
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ações	0	1.438	0	0	0	1.438
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-145.353	0	-145.353
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-145.353	0	-145.353
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.298	0	-2.388.804	0	246.498

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808
5.04	Transações de Capital com os Sócios	40.740	92.897	0	0	0	133.637
5.04.01	Aumentos de Capital	40.740	677.025	0	0	0	717.765
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.107	0	0	0	-5.107
5.04.08	Bônus de subscrição	0	-52.410	0	0	0	-52.410
5.04.09	Ganho/perda no aumento de part. em controlada	0	-526.611	0	0	0	-526.611
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-103.809	0	-103.809
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-103.809	0	-103.809
5.07	Saldos Finais	1.300.633	1.002.554	0	-2.040.551	0	262.636

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.600	-369
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.600	-369
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.600	-369
7.04	Retenções	-1.765	-4.037
7.04.02	Outras	-1.765	-4.037
7.04.02.01	Amortização de mais valia	-1.765	-4.037
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.365	-4.406
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-134.735	-96.993
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-137.378	-97.789
7.06.02	Receitas Financeiras	2.643	796
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-140.100	-101.399
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-140.100	-101.399
7.08.01	Pessoal	1.438	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.438	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	34	0
7.08.02.01	Federais	34	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.781	2.410
7.08.03.01	Juros	3.781	2.410
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-145.353	-103.809
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-145.353	-103.809

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	2.168.166	2.295.251
1.01	Ativo Circulante	863.224	947.064
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	34.054	21.227
1.01.02	Aplicações Financeiras	225.425	322.860
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	225.425	322.860
1.01.02.01.04	Aplicações financeiras	225.425	322.860
1.01.03	Contas a Receber	264.091	236.876
1.01.03.01	Clientes	225.942	202.711
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	38.149	34.165
1.01.04	Estoques	339.654	366.101
1.02	Ativo Não Circulante	1.304.942	1.348.187
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	761.412	785.685
1.02.01.04	Contas a Receber	550.860	565.316
1.02.01.04.01	Clientes	461.410	501.248
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	89.450	64.068
1.02.01.05	Estoques	202.739	211.897
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	7.813	8.472
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	5.657	6.316
1.02.01.09.05	Dividendos a receber	2.156	2.156
1.02.02	Investimentos	21.868	23.426
1.02.02.01	Participações Societárias	21.868	23.426
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	21.868	23.426
1.02.03	Imobilizado	20.173	34.279
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	20.173	34.279
1.02.04	Intangível	501.489	504.797
1.02.04.01	Intangíveis	501.489	504.797
1.02.04.01.02	Intangíveis	501.489	504.797

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	2.168.166	2.295.251
2.01	Passivo Circulante	739.420	630.004
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	48.975	49.060
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	48.975	49.060
2.01.02	Fornecedores	100.991	91.608
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	100.991	91.608
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	168.325	108.586
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	51.602	50.167
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	51.602	50.167
2.01.04.02	Debêntures	116.723	58.419
2.01.05	Outras Obrigações	391.751	355.660
2.01.05.02	Outros	391.751	355.660
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	390	402
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	149.583	137.462
2.01.05.02.06	Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	21.578	15.544
2.01.05.02.07	Valores a pagar partes relacionadas	0	944
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	99.610	91.412
2.01.05.02.09	Outras obrigações	120.590	109.896
2.01.06	Provisões	29.378	25.090
2.01.06.02	Outras Provisões	29.378	25.090
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	29.378	25.090
2.02	Passivo Não Circulante	1.181.290	1.268.574
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	783.199	870.107
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	49.645	76.484
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	49.645	76.484
2.02.01.02	Debêntures	733.554	793.623
2.02.02	Outras Obrigações	269.710	247.551
2.02.02.02	Outros	269.710	247.551
2.02.02.02.03	Aquisição de participações societárias	25.001	25.039
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	176.623	153.523
2.02.02.02.05	Outras obrigações	68.086	68.989
2.02.04	Provisões	128.381	150.916
2.02.04.02	Outras Provisões	128.381	150.916
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	16.744	17.859
2.02.04.02.04	Provisão para Demandas Judiciais	111.637	133.057
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	247.456	396.673
2.03.01	Capital Social Realizado	1.581.004	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.054.298	1.054.964
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-7.211	-5.107
2.03.02.07	Reserva de capital	1.061.509	1.060.071
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.388.804	-2.243.451
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	958	4.156

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	69.324	132.134	-22.175	-39.656
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-64.716	-122.833	-23.237	-31.559
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-64.716	-122.833	-23.237	-31.559
3.03	Resultado Bruto	4.608	9.301	-45.412	-71.215
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-55.138	-109.754	-47.472	-106.944
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.156	-11.626	-4.205	-11.501
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.215	-45.518	-13.102	-30.130
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-2.077	-6.055	-3.796	-7.802
3.04.03.02	Depreciação e amortização	-2.077	-6.055	-3.796	-7.802
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-24.164	-47.335	-25.917	-56.562
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	474	780	-452	-949
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-50.530	-100.453	-92.884	-178.159
3.06	Resultado Financeiro	-26.471	-45.271	-23.380	-34.907
3.06.01	Receitas Financeiras	6.895	22.575	1.427	4.183
3.06.02	Despesas Financeiras	-33.366	-67.846	-24.807	-39.090
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-77.001	-145.724	-116.264	-213.066
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.661	-3.047	-48	-84
3.08.01	Corrente	-1.661	-3.047	-48	-84
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-78.662	-148.771	-116.312	-213.150
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-78.662	-148.771	-116.312	-213.150
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-76.483	-145.353	-56.625	-103.809
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.179	-3.418	-59.687	-109.341
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	-6,48	0	-4,63

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-78.662	-148.771	-116.312	-213.150
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-78.662	-148.771	-116.312	-213.150
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-76.483	-145.353	-56.625	-103.809
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.179	-3.418	-59.687	-109.341

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-55.723	-47.374
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-102.000	-130.686
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-145.724	-213.066
6.01.01.02	Depreciação e amortização	6.055	7.802
6.01.01.03	Amortização de mais valia	1.765	8.371
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-10.878	-28.775
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	29.755	30.391
6.01.01.06	Provisão para perdas em distratos	-17.943	20.153
6.01.01.07	Provisão para garantia	3.934	-339
6.01.01.08	Despesas com plano de ações	1.438	0
6.01.01.09	Provisão para demandas judiciais e compromissos	28.458	51.652
6.01.01.10	Provisão para perda sobre CRI	0	-12.514
6.01.01.11	Provisão para gastos de escrituração	16	1.165
6.01.01.12	Resultado da equivalência patrimonial	-780	949
6.01.01.13	Desconto financeiro na cessão de recebíveis	0	1.046
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	7.101	0
6.01.01.15	Provisão para perda na realização dos estoques	-5.197	2.479
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	46.277	83.312
6.01.02.01	Contas a receber	73.688	90.695
6.01.02.02	Lotes a comercializar	12.542	11.398
6.01.02.03	Demais contas a receber e outos	-29.366	3.936
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	12.121	34.985
6.01.02.05	Fornecedores	9.383	4.314
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-13.675	-1.166
6.01.02.07	Outras obrigações	-12.159	-60.144
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-285	-622
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.047	-84
6.01.02.10	pagamento de arrendamento mercantil direito de uso	-2.925	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	96.280	-10.053
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-1.727	-76
6.02.02	Aquisição em títulos e valores imobiliários	-166.030	-132.755
6.02.03	Resgate de títulos e valores imobiliários	263.465	122.804
6.02.04	Acréscimo de empreendimento	572	-26
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-27.730	62.508
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	0	16.072
6.03.02	Cessão de créditos de recebíveis	31.298	105.368
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos principal	-35.117	-28.732
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos juros	-21.807	-30.200
6.03.05	Ações em tesouraria	-2.104	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	12.827	5.081
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	21.227	23.087
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	34.054	28.168

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517	4.156	396.673
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517	4.156	396.673
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-666	0	0	0	-666	-3.198	-3.864
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-3.418	-3.418
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.104	0	0	0	-2.104	580	-1.524
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-360	-360
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.438	0	0	0	1.438	0	1.438
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-145.353	0	-145.353	0	-145.353
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-145.353	0	-145.353	0	-145.353
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.298	0	-2.388.804	0	246.498	958	247.456

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808	304.877	537.685
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808	304.877	537.685
5.04	Transações de Capital com os Sócios	40.740	92.897	0	0	0	133.637	-187.492	-53.855
5.04.01	Aumentos de Capital	35.633	677.025	0	0	0	712.658	0	712.658
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	5.107	-5.107	0	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-272	-272
5.04.08	Bônus de subscrição	0	-52.410	0	0	0	-52.410	0	-52.410
5.04.09	Ganho/Perda no aumento de capital em controlada	0	-526.611	0	0	0	-526.611	-187.220	-713.831
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-103.809	0	-103.809	-109.069	-212.878
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-103.809	0	-103.809	-109.069	-212.878
5.07	Saldos Finais	1.300.633	1.002.554	0	-2.040.551	0	262.636	8.316	270.952

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.01	Receitas	136.712	-41.116
7.01.02	Outras Receitas	136.712	-41.116
7.01.02.01	Venda de lotes	90.978	7.449
7.01.02.02	Reversão (provisão) para distratos	44.963	-49.430
7.01.02.04	Prestação de serviços	771	865
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-153.787	-60.705
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.706	-17.645
7.02.04	Outros	-132.081	-43.060
7.02.04.01	Custo de desenvolvimento e venda de lotes	-132.081	-43.060
7.03	Valor Adicionado Bruto	-17.075	-101.821
7.04	Retenções	-53.390	-64.364
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.055	-7.802
7.04.02	Outras	-47.335	-56.562
7.04.02.01	Outras	-18.877	-4.910
7.04.02.02	Provisão para demandas judiciais	-28.458	-51.652
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-70.465	-166.185
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	23.355	3.234
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	780	-949
7.06.02	Receitas Financeiras	22.575	4.183
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-47.110	-162.951
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-47.110	-162.951
7.08.01	Pessoal	26.190	12.485
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.190	12.485
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.625	-1.376
7.08.02.01	Federais	7.625	-1.376
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	67.846	39.090
7.08.03.01	Juros	67.846	39.090
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-148.771	-213.150
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-145.353	-103.809
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-3.418	-109.341

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

No segundo trimestre de 2021 a Alphaville manteve o ritmo de melhora nos indicadores operacionais e financeiros com destaque para a qualidade dos empreendimentos lançados, que alcançaram VSO¹ combinado de 67%. Tal melhora é resultado do sucesso na implementação do novo modelo de negócio da Companhia que, entre outras virtudes, prima pelo rigor na seleção dos empreendimentos a serem lançados, sempre buscando rentabilidade e geração de caixa.

No segundo trimestre foram lançados três novos projetos.

O primeiro deles, em maio, Terras Alpha Cascavel, marca a chegada da Alphaville na cidade de Cascavel (PR). O empreendimento tem VGV² (%AVLL) de R\$ 90 milhões e atingiu, em poucas horas, 99% de seus lotes disponíveis vendidos.

No último sábado do mês de junho, lançamos o Alphaville Piauí, em Teresina (PI), com VGV (%AVLL) de R\$ 154 milhões e o Alphaville Três Praias Fase 3, localizado em Guarapari (ES) e com VGV (%AVLL) de 30 milhões.

Apesar da concentração de lançamentos no final do mês de junho, o VSO combinado foi de 67% ao final do trimestre, indicando o sucesso na retomada dos lançamentos após as postergações do primeiro trimestre, causadas pelo recrudescimento da pandemia.

Destacamos ainda, que apesar das postergações mencionadas acima, no primeiro semestre de 2021 a Alphaville lançou quatro projetos totalizando VGV de 471,7 milhões (R\$ 317 milhões %AVLL), volume superior ao total de lançamentos durante todo o ano de 2020.

O volume total de vendas da Companhia teve uma evolução expressiva. Vendemos R\$ 308,3 milhões em VGV (R\$ 225,8 milhões no %AVLL), um aumento de 212% quando comparado ao 2º trimestre de 2020. Este aumento foi observado tanto nas vendas de lançamentos, 597% superiores às vendas de lançamento do 2T20, quanto nas vendas de estoque remanescente, 58% acima do mesmo período de 2020.

Mesmo com estoques mais baixos, a alta demanda por nossos produtos e refletiu na velocidade de venda, com 60% no primeiro semestre de 2021 vs. 30% no mesmo período do ano anterior. Um dos motivos para o aumento na velocidade de venda de remanescente é a maior eficiência e velocidade no processo de revenda de lotes distratados. No primeiro semestre de 2021 foram revendidos 66% dos lotes distratados no ano ante um percentual de revenda de 58% no mesmo período de 2020.

A receita operacional líquida do segundo trimestre de 2021 foi de R\$ 69 milhões, R\$ 92 milhões superior a 2020 enquanto o lucro bruto³ foi de R\$ 5 milhões, R\$ 42 milhões acima do registrado no segundo trimestre de 2020. No semestre, receita

¹ VSO (Vendas sobre Oferta): equivale aos lotes vendidos sobre o total de lotes ofertados no período mencionado.

² VGV equivale ao Valor Geral de Venda do empreendimento estimado em seu lançamento.

³ O Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados para desconsiderar os juros capitalizados e mais valia da linha de custos.

Comentário do Desempenho

líquida foi de R\$ 132 milhões e o lucro bruto de R\$ 9 milhões, valores superiores ao mesmo período de 2020 em R\$ 172 milhões e R\$ 72 milhões respectivamente.

É importante ressaltar a crescente representatividade dos projetos lançados a partir de 2019 no resultado da Companhia em função do aumento no volume de obras em andamento e o consequente reconhecimento de receita via POC. No segundo trimestre de 2021 a receita líquida destes projetos foi de R\$ 45 milhões com lucro bruto de R\$ 21 milhões e margem bruta de 48%. O volume de receita a reconhecer destes projetos (Receita REF) totaliza R\$ 388 milhões e será reconhecido conforme as obras evoluam e os empreendimentos sejam entregues.

Ainda em relação aos projetos lançados a partir de 2019, vale ressaltar que o orçamento de obras destes empreendimentos foi revisado no segundo trimestre para refletir os impactos da pressão inflacionária dos insumos.

Ainda, reforçamos nosso compromisso com as práticas ESG⁴ e destacamos a elaboração do Relatório de Sustentabilidade de Companhia, divulgado no mês de julho de 2021.

O objetivo do Relatório de Sustentabilidade é demonstrar como a empresa exerce suas atividades, com a missão de desenvolver empreendimentos urbanísticos inovadores e de qualidade para diversos públicos, com respeito ao meio ambiente e à sociedade, que transformem espaços físicos em lugares para bem viver. Além de ser uma ferramenta de gestão, o relatório busca dar transparência à prestação de contas relativas aos assuntos priorizados pelos públicos que se relacionam com a empresa.

Por fim, com os resultados apresentados no segundo trimestre e primeiro semestre de 2021, a Administração mantém-se confiante na consistente melhora dos resultados da Companhia e entende que são consequência da excelência na implantação de seu novo modelo e capacidade de rápida adaptação ao contexto da pandemia, refletindo-se em bons resultados ainda que em condições desafiadoras.

Diretor Presidente/ a Administração

⁴Environmental, Social and Governance (Corporate Governance).

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Alphaville S.A. (“Alphaville” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social a participação no capital de quaisquer outras sociedades, empresárias ou não, ou fundos de investimentos, na qualidade de sócia, acionista, quotista, no Brasil e/ou exterior.

A Companhia possui participação na Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”) desde 2013, sendo que em junho de 2020, como resultado de uma reorganização societária, passou a deter 100% do capital social da controlada AUSA. A AUSA tem como foco identificar, desenvolver e comercializar loteamentos residenciais voltados para diversos públicos em todo o território brasileiro. A Companhia não possui outros investimentos relevantes ou outras atividades, além do investimento na AUSA. As demonstrações financeiras da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas (conjuntamente referidas como “Grupo”).

Em 2020 a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de Ações (IPO), através de uma oferta primária de R\$ 306 milhões, no âmbito da Instrução CVM nº476 (ICVM476), iniciando a negociação de suas ações (AVLL3) na Bolsa de Valores (B3) em 11 de dezembro de 2020.

Dessa forma, em 30 de junho de 2021, a Companhia possuía como acionistas majoritários os veículos de investimentos do Pátria Investimentos (“Fundos Pátria”) com participação de 78,8% e volume total de 17.657.665 ações ordinárias.

1.1 Impactos da COVID-19 (Coronavírus)

Tão logo o contexto da pandemia impôs mudança imediata de comportamento da sociedade em geral, a Companhia prontamente adotou, ao longo de 2020, medidas de monitoramento e prevenção em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde visando minimizar, tanto quanto possível, eventuais impactos decorrentes da pandemia do COVID-19, no que se refere à segurança das pessoas e à continuidade de seus negócios. No primeiro semestre de 2021, com o agravamento da pandemia no Brasil, a Companhia manteve as medidas já em curso e intensificou algumas delas, incluindo prorrogação do período de suspensão das atividades em sua sede, mantendo os colaboradores exercendo suas atividades de forma remota e segura. Ressaltamos que quaisquer planos de retorno ao escritório são baseados nas diretrizes das autoridades locais e de saúde, bem como excluem integrantes do grupo de risco por tempo indeterminado, até que a situação seja considerada normalizada.

Nesse sentido, as medidas já adotadas em 2020 e mantidas em 2021 incluem:

- Escritório – adotamos o trabalho remoto (*home office*) para a totalidade dos nossos colaboradores que seguem desempenhando suas atividades através dos recursos tecnológicos disponibilizados.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.*

- Obras em andamento – o andamento das obras foi suspenso em observância aos decretos Estaduais e Municipais. Estas obras foram retomadas conforme orientação das autoridades competentes e adotando protocolos de higiene e segurança para proteger os trabalhadores próprios e terceiros.
- Lançamentos e Vendas – Durante o ano de 2020 fechamos todos nossos estandes de vendas, com o objetivo de evitar aglomerações e risco de transmissão/contágio. Nossa equipe comercial foi treinada e orientada a seguir com atendimento on-line. A Companhia conseguiu, com sucesso, implementar em 2020 um processo 100% online de vendas. Em 2021, em virtude das medidas de isolamento social, a Companhia postergou parte dos lançamentos originalmente previstos para o primeiro trimestre. No segundo trimestre, mediante melhora nas condições de saúde em função do avanço do programa nacional e estadual de vacinação, a Companhia pôde retomar seus lançamentos, tendo lançado três novos projetos, respeitando todas as medidas sanitárias cabíveis e em formato digital e de *drive-thru*. Além disso, no 2T21, a Companhia manteve com sucesso seu sistema de vendas online implantado em 2020, atingindo VSO de estoque de 37% no trimestre e 60% no semestre.

Em relação ao fluxo de caixa operacional, as postergações de lançamentos impactaram negativamente a geração de Caixa da Companhia no primeiro semestre de 2021. Entretanto, como forma de reforçar seu caixa e manter sua estratégia de monetização da sua carteira de recebíveis, a Alphaville continuou acessando o mercado de capitais e realizou operações no primeiro semestre de 2021 de cessão de recebíveis que totalizaram R\$ 31 milhões.

A Administração da Companhia acredita que foram tomadas medidas adequadas para prevenir a disseminação da COVID-19, bem como assegurar a continuidade dos negócios durante o primeiro semestre de 2021.

2. Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias e resumo das principais práticas contábeis

2.1 Declaração de Conformidade

Em 12 de agosto de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras intermediárias individuais, identificadas como “controladora” foram preparadas conforme Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstrações Intermediárias emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras intermediárias individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, pois consideram a capitalização de juros sobre ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras intermediárias separadas.

As demonstrações financeiras intermediárias consolidadas foram elaboradas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.*

As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as regras aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

Como não existe diferença entre o Patrimônio Líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas controladora, constantes nas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas, e o Patrimônio Líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras intermediárias individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de demonstrações intermediárias.

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotados na apresentação e elaboração das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Portanto, as correspondentes demonstrações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, exceto pela nota de plano de ações diferidas conforme item 2.3.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras intermediárias estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na NE 2 (Base de preparação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas) das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020. Estas informações encontram-se disponível no website [alphavilleurbanismo.com.br/relações com investidores](http://alphavilleurbanismo.com.br/relações-com-investidores).

Todas informações relevantes próprias das demonstrações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas, as quais correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

a. Demonstrações financeiras intermediárias consolidadas

As demonstrações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras intermediárias da Alphaville S.A. e de sua controlada AUSA. O controle sobre essas entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. A controlada é consolidada a partir da data em que o controle integral se inicia, até a data em que deixa de existir.

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem: (a) direto a dirigir as atividades relevantes; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis de sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.*

Dessa forma, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente, e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do respectivo percentual de participação sobre o patrimônio líquido das controladas

Em 30 de junho de 2021, 2020 e 31 de dezembro de 2020, as demonstrações financeiras intermediárias consolidadas incluem a consolidação de 100% da Alphaville Urbanismo S.A. "AUSA".

As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão identificadas como controladora e consolidado.

2.2 Base de elaboração

No período findo em 30 de junho de 2021, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 145 milhões (R\$ 104 milhões em 30 de junho de 2020), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 2.388 milhões (R\$ 2.243 milhões em 31 de dezembro de 2020), decorrente basicamente da sua controlada AUSA. O prejuízo da controlada AUSA decorre substancialmente do volume de vendas inferior ao custo de carregamento das dívidas e despesas gerais e administrativas, necessárias para o desenvolvimento dos seus negócios. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível, seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou acesso ao mercado de capitais.

A avaliação da Administração considerou o plano de negócios da Companhia e suas controladas, o qual foi elaborado tendo por base a situação atual dos ativos e passivos e as ações futuras planejadas pela Administração, bem como certas premissas macroeconômicas e setoriais relevantes, como por exemplo, estimativas da realização de vendas de lotes, avaliação das localidades e/ou regiões com potencial para a realização de novos lançamentos por sua controlada AUSA e previsões reais de taxa de juros e inflação.

Considerando o plano de negócios e a posição de caixa atual da Companhia proveniente dos recursos captados via IPO, a Administração acredita que os pagamentos das obrigações ocorrerão conforme planejado e que a geração de fluxo de caixa será suficiente para atender as suas obrigações e concluiu que não existe incerteza relevante quanto a capacidade da Companhia e suas controladas de continuarem operando no futuro previsível, portanto, as demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas da Companhia, foram preparadas com base no pressuposto da continuidade operacional.

2.3 Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras intermediárias individuais (controladora) e consolidadas estão apresentadas em Reais (moeda de apresentação), que também é a moeda funcional da Companhia e de sua controlada.

3. Novas normas, alterações e interpretações de norma

3.1 Normas alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2021

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

As explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na NE 3 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020. Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na avaliação da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas informações trimestrais em 30 junho de 2021.

4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	869	5.300	34.054	21.227
Caixa e equivalentes de caixa	869	5.300	34.054	21.227

4.2 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Fundos de investimento (a)	-	-	22	22
Certificados de depósitos bancários (b)	173.713	277.750	214.472	317.663
Créditos restritos (c)	-	-	10.931	5.175
	173.713	277.750	225.425	322.860

- (a) Em 30 de junho de 2021, as operações em Fundos (PP Portfólio) com liquidez diária, com juros correspondentes a 89,49% CDI em 30 de junho de 2021 (98,67% em 30 de junho de 2020).
- (b) Em 30 de junho de 2021, os Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, incluem juros auferidos, de 100,0% (100% em 2020) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Também nesse período foram encerradas duas aplicações, com carência, incluindo juros auferidos de 102,75% e 103,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Valores referentes a contas correntes bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros, cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias.

Em 30 de junho de 2021 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliadas ao valor justo, contra o resultado do período.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

5. Contas a receber e demais contas a receber

5.1 Contas a receber

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Promitentes compradores de lotes	1.075.617	1.149.305
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(95.210)	(106.088)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(293.055)	(339.258)
	<u>687.352</u>	<u>703.959</u>
Circulante	225.942	202.711
Não circulante	461.410	501.248

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

Vencimento	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Vencidas:		
Até 90 dias	30.024	31.543
De 91 até 180 dias	16.749	17.240
Acima de 180 dias	104.075	129.664
Total vencidas	<u>150.848</u>	<u>178.447</u>
A vencer:		
	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
2021	161.687	270.016
2022	224.125	192.261
2023	154.128	132.918
2024	99.515	94.470
2025	74.857	75.995
2026 em diante	210.457	205.198
Total a vencer	<u>924.769</u>	<u>970.858</u>
Total de vencidas e a vencer	<u>1.075.617</u>	<u>1.149.305</u>
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(95.210)	(106.088)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(293.055)	(339.258)
Total Geral	<u>687.352</u>	<u>703.959</u>

O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo não reconhecido está mencionado na NE 24.

Os saldos de adiantamentos de clientes, superior ao montante de receita reconhecida no período estão apresentados na NE 12.

O saldo de contas a receber, financiado pelo Grupo, de forma geral, é atualizado pela variação do IGP-M e IPCA, sendo a receita apurada registrada no resultado na rubrica "Receita operacional líquida".

O valor do ajuste a valor presente reconhecido na rubrica "Receita operacional líquida" do período findo em 30 de junho de 2021 foi uma receita de R\$ 10.878 (R\$ 50.719 em 30 de junho de 2020).

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

O saldo da provisão para risco de crédito e distratos é considerado suficiente pela Administração do Grupo para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber. Calcula-se a provisão sobre a margem bruta do empreendimento de acordo com as taxas médias estimadas de perdas a seguir:

Nas provisões para risco de crédito:

- a) "a vencer" 1,1%;
- b) "vencidos até 90 dias" 3,3%;
- c) "vencidos entre 91 a 180 dias" 6,9%;
- d) "vencidos entre 181 e 360 dias" 10,8%

Nas provisões para distratos:

- a) "vencidos acima de 360 dias" 87,3%

Durante o período findo em 30 de junho de 2021, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(339.258)
Adições	(34.910)
Reversões	81.113
Saldo em 30 de junho de 2021	<u>(293.055)</u>

As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos conforme notas explicativas completas divulgadas em 31 de dezembro de 2020 (NE 2.3.22). A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 4,22% em 30 de junho de 2021 (4,85% em 31 de dezembro de 2020), líquida do IGP-M.

O Grupo realiza a cessão de créditos imobiliários e tem obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Obrigações com cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo estão coobrigados.

Foi constituído em 06 de fevereiro de 2020, um Fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) ao qual a Companhia utiliza para monetizar créditos exclusivos da Companhia, captando recursos através de investidores externos e estão coobrigados conforme o regulamento do fundo.

Saldo das operações			Consolidado	
Ano início da operação	carteira cedida	carteira descontada ao valor presente	30/06/2021	31/12/2020
2012	116.920	98.541	3.379	4.063
2016	60.263	45.690	2.128	3.493
2017	66.181	47.814	5.778	7.197
2018	23.658	20.867	-	10.333
2019	47.575	40.678	6.806	20.666
2020	373.717	261.783	258.142	199.183
Total de Créditos cedidos			276.233	244.935
Circulante			99.610	91.412
Não circulante			176.623	153.523

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

Nas operações acima, o Grupo e suas controladas são coobrigadas até o momento da liquidação da operação no que diz respeito a inadimplência dos créditos substituindo-os ou recomprando-os se necessário junto do agente securitizador. O Grupo foi contratado para fazer a gestão e cobrança desses recebíveis segundo critérios de cada investidor.

5.2 Demais contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Adiantamentos á parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	29.121	26.661
Despesas e juros apropriar	-	-	2.940	3.149
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (b)	-	-	46.144	30.382
Depósito judicial	-	-	30.525	27.358
Impostos a recuperar	-	-	1.711	1.004
Outros créditos (c)	840	418	17.158	9.680
	840	418	127.599	98.234
Circulante	840	418	38.149	34.166
Não circulante	-	-	89.450	64.068

- (a) Valores a receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos.
- (b) Cotas adquiridas de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC) e certificados adquiridos em operações de cessão de recebíveis coobrigadas, sujeitos as variações monetárias (IGP-M) e provisão de perda por redução ao valor recuperável quando aplicável.
- (c) Refere-se a créditos de impostos sobre adiantamentos de clientes, adiantamentos a fornecedores, mútuo a receber e outros créditos diversos.

6. Lotes a comercializar

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Terrenos e projetos em desenvolvimento	150.759	156.231
Lotes em desenvolvimento	38.243	42.828
Lotes concluídos	98.518	99.239
Mais valia por estoque (NE 7.c)	103.882	105.647
Reversão custo provisão de distrato	162.490	190.750
Provisão para perda na realização de estoques	(11.499)	(16.697)
	542.393	577.998
Circulante	339.654	366.101
Não circulante	202.739	211.897

A segregação dos estoques entre curto e longo prazo se dá pelo plano de lançamentos dos empreendimentos, onde aqueles que tem previsão após 12 meses estão no longo prazo.

Conforme mencionado na NE 10, os saldos de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 30 de junho de 2021 são de R\$ 16.521 (R\$16.208 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

7. Investimentos em participações societárias

(i) Participações societárias

a. *Informações de controladas e controladas em conjunto*

As principais informações integrais das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020
Investidas diretas										
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	100%	977.382	961.680	1.372.230	1.324.720	(394.847)	(363.040)	(137.378)	(201.355)
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	39.967	36.857	9.093	8.801	30.874	28.056	1.052	(884)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda.	25%	25%	16.884	16.856	35	60	16.849	16.796	2	(84)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	9.980	21.521	2.035	1.841	7.944	19.680	(208)	(55)
Total investimentos			1.044.213	1.036.914	1.383.393	1.335.422	(339.180)	(298.508)	(136.532)	(202.378)

Investidas diretas	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado			
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	100%	(394.847)	(363.040)	(137.378)	(97.789)	-	-	-	-
Ágio/intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A.	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville	-	-	(331.835)	(330.069)	-	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	14.106	11.721	289	(353)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda.	25%	25%	-	-	-	-	4.212	4.199	1	(21)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	3.857	9.384	(99)	(26)
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (a)	-	-	-	-	-	-	(3.323)	(4.894)	589	(549)
Total investimentos			211.209	244.782	(137.378)	(97.789)	21.868	23.426	780	(949)

(a) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 3.000.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

b. Informações da investida Alphaville Urbanismo S.A.

	Alphaville Urbanismo S.A.	
	30/06/2021	31/12/2020
Caixas e equivalente de caixa	3.142	2.961
Ativo Circulante	153.316	149.064
Ativo Não Circulante	824.066	812.616
Passivo Circulante (a)	606.854	468.718
Passivo Não Circulante (a)	765.376	856.002
	30/06/2021	31/12/2020
Receita Líquida	8.496	(12.479)
Custos operacionais	(10.068)	(3.692)
Depreciação e Amortização	(5.744)	(7.677)
Resultado Financeiro	(17.640)	(21.608)
Resultado Operação Continuada	(137.378)	(201.355)

(a) Os ativos de curto prazo não são equivalentes a seu passivo circulante, entretanto, a investida não apresenta incerteza relevante acerca de sua capacidade de operação em um futuro previsível e pagamento de obrigações conforme planejado, dado que a Controladora Alphaville S.A. por sua vez, atesta capacidade em realizar os aportes necessários para continuidade das atividades da investida.

c. Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Saldo anterior	244.782	353.973	23.426	28.526
Equivalência patrimonial	(137.378)	(286.696)	780	(3.072)
Integralização de capital	-	712.657	-	-
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	105.570	4.024	-	-
Amortização/estorno mais valia (a)	(1.765)	265.593	-	-
Ganho/perda na variação de % de investimento (b)	-	(804.769)	-	-
Outros Investimentos	-	-	(2.338)	(2.028)
Saldo final	211.209	244.782	21.868	23.426

(a) Amortização da mais valia sobre o investimento na sua investida AUSA.

(b) O ganho/perda na variação de % de participação da investida AUSA em 2020 é decorrente do aumento de participação de 48,22% para 100%, este montante está registrado como reserva de capital no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia (NE 17).

No momento da aquisição da AUSA, foi gerado ágio que está fundamentado na expectativa de rentabilidade futura e na mais valia de ativos, reconhecido na controladora na rubrica de Investimentos e no consolidado alocado conforme a natureza dos ativos adquiridos.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Conforme demonstrado no quadro abaixo:

Mais valia	30/06/2021			31/12/2020		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (*)	326.946	(223.064)	103.882	326.946	(221.299)	105.647
Investimentos em participações societárias - NE 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - NE 9.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog (**)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	391.322	-
Rentabilidade futura:						
Ágio por rentabilidade futura	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(331.835)	606.057	937.891	(330.069)	607.822

O quadro acima é utilizado para facilitar o entendimento da operação de *Business Combination*, ocorrida na Companhia no decorrer do exercício de 2013, e conferência dos valores da demonstração financeira.

(*) Amortização registrada na rubrica “Custos operacionais - Desenvolvimento e venda de lotes” na demonstração do resultado no consolidado.

(**) Amortização registrada na rubrica, “Contraprestação paga na aquisição” na demonstração do resultado no consolidado, ocorrido em exercícios anteriores.

(***) Amortização registrada na rubrica “Lucro/Prejuízo líquido atribuível aos acionistas não controladores” na demonstração do resultado no consolidado.

A realização do ágio sobre o investimento foi registrada tendo como suporte base a emissão do estudo de determinação da realização pelos ativos correspondentes, preparado por avaliador independente.

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis. Em 30 de junho de 2021 e dezembro de 2020, a Companhia não identificou perdas futuras de realização. (NE 9.b)

8. Imobilizado

Durante o período findo em 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a movimentação dos itens de imobilizado está sumarizada a seguir:

Descrição	Consolidado			
	31/12/2020	Adições	Baixas	30/06/2021
Custo				
Hardwares	8.321	-	-	8.321
Veículos	41	-	-	41
Benfeitorias em inóveis de terceiros e instalações	12.363	813	-	13.176

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.*

Móveis e utensílios	2.322	-	-	2.322
Máquinas e equipamentos	503	54	-	557
Direito de uso de ativo (a)	33.209	-	(13.088)	20.121
Direito de uso de hardware	-	862	-	862
Imóveis e Instalações	7.555	-	-	7.555
Terras e terrenos	20	-	-	20
Estande de vendas	502	-	-	502
	64.836	1.729	(13.088)	53.477

Descrição	Consolidado			30/06/2021
	31/12/2020	Adições	Baixas	
Depreciação acumulada				
Hardwares	(8.287)	(6)	-	(8.293)
Veículos	(41)	-	-	(41)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(9.712)	(335)	-	(10.047)
Móveis e utensílios	(2.288)	(14)	-	(2.302)
Máquinas e equipamentos	(343)	(26)	-	(369)
Direito de uso de ativo (a)	(9.604)	(2.055)	-	(11.659)
Imóveis e Instalações	(31)	(185)	-	(216)
Estande de vendas	(251)	(126)	-	(377)
Total da depreciação	(30.557)	(2.747)	-	(33.304)
Total imobilizado	34.279	(1.018)	(13.088)	20.173

(a) O Grupo é locatário de imóvel (IFRS 16 – Arrendamento) NE 14.c.

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
Hardwares	5 anos	20
Veículos	5 anos	20
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Direito de uso	12 anos	8
Estande de vendas	2 anos	50

9. Intangível

Durante o período findo em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Software - (a)	2.330	5.638
Outros intangíveis - (b)	499.159	499.159
Total	501.489	504.797

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

a. Software

Durante o período findo em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro 2020, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

Descrição	Consolidado			30/06/2021
	31/12/2020	Adições	Amortização	
Custo				
Software - Custo	57.158	-	-	57.158
Software - Depreciação (a)	(51.520)	-	(3.308)	(54.828)
	5.638	-	(3.308)	2.330

Descrição	Consolidado			31/12/2020
	31/12/2019	Adições	Amortização	
Custo				
Software - Custo	56.977	181	-	57.158
Software - Depreciação (a)	(42.055)	-	(9.465)	(51.520)
	14.922	181	(9.465)	5.638

(a) A taxa de amortização do *Software* é de 20% a.a.

b. Intangível alocação de ágio por mais valia

O processo de alocação do ágio foi concluído com a emissão do estudo de determinação dos valores justos dos ativos e passivos adquiridos, preparado por avaliador independente, referente a aquisição de AUSA. A parcela remanescente não alocada, refere-se ao ágio por expectativa de rentabilidade futura.

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado				
	31/12/2019	Amortização	31/12/2020	Amortização	30/06/2021
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Ágio	79.159	-	79.159	-	79.159
	499.159	-	499.159	-	499.159

Anualmente a Administração efetua a análise de perda por valor recuperável, utilizando como metodologia avaliação patrimonial a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor negociado em mercado de ações. Em 30 de junho de 2021 concluiu-se que não há indicativo de perda por valor recuperável, ou seja, todos os seus ativos incluindo a marca e o ágio não possuem indicativos de impairment.

(i) *Teste de redução ao valor recuperável para UGCs contendo ágio*

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio e a marca registrada foram alocados às UGCs do Grupo (divisões operacionais) como segue:

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

	30/06/2021	31/12/2020
Alphaville Urbanismo S.A.	499.159	499.159

O valor recuperável dessa UGC foi baseado tanto em 30 de junho de 2021 quanto em 31 de dezembro de 2020 pelo valor da ação nessas datas respectivamente.

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 556.730 em 30 de junho de 2021 (R\$ 417.240 em 31 de dezembro de 2020) pelo método de avaliação patrimonial a valor de mercado de ações.

10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			30/06/2021	31/12/2020
CCB 1	mar/23	CDI + 4,50%	22.825	29.393
CCB 2	jun/22	CDI + 3,50%	9.563	15.288
CCB 3	mar/22	CDI + 6,17%	1.983	3.306
CCB 4	set/22	CDI + 6,17%	2.188	3.230
CCB 5	mar/23	CDI + 6,17%	4.356	5.602
CCB 6	mai/23	CDI + 3,70%	19.819	24.967
CCB 7	set/23	CDI + 10,56%	13.525	15.016
CCB 8	set/23	CDI + 10,56%	13.525	15.016
CCB 9	mar/22	Pré 15,53%	4.028	5.373
CCB 10	dez/23	CDI + 4,80%	9.435	9.460
			101.247	126.651
Parcela circulante			51.602	50.167
Parcela não circulante			49.645	76.484

No período findo em 30 de junho de 2021, o Grupo efetuou pagamentos no montante total de R\$ 30.343, sendo R\$ 25.339 referente ao principal e R\$ 5.004 referente aos juros.

O Grupo está sujeito a índices e limites de adimplência ("covenants"), sendo, em sua maioria, compostos por limitações ao nível de endividamento total. O Grupo encontra-se adimplente com as suas obrigações.

As parcelas contabilizadas no passivo circulante e não circulante têm o seguinte vencimento:

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
2021	27.618	50.167
2022	41.429	42.263
2023 em diante	32.200	34.221
Total	101.247	126.651

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

As despesas financeiras de empréstimos são capitalizadas ao custo de empreendimentos em andamento e terrenos com prospecção de lançamento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 9,88% em 30 de junho de 2021 (5,55% em 31 de dezembro de 2020).

	Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020
Total dos encargos financeiros	29.755	31.572
Encargos financeiros capitalizados	(1.016)	(733)
Encargos financeiros líquidos (NE 23)	28.739	30.839
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	16.208	21.396
Encargos financeiros capitalizados	1.016	733
Encargos apropriados ao resultado	(703)	(2.570)
Saldo final (NE 6)	16.521	19.559

11. Debêntures

As debêntures são representadas por:

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora	
				30/06/2021	31/12/2020
Primeira emissão - primeira série -	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	67.089	65.299
Primeira emissão - segunda série -	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	66.689	64.910
				133.778	130.209
Parcela circulante				13.778	10.209
Parcela não circulante				120.000	120.000
				133.778	130.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209
				133.778	10.209
				120.000	120.000
				253.778	250.209

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

Vencimento	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
2021	57.431	58.419
2022	97.530	100.049
2023	230.494	229.914
2024 e depois	464.822	463.660
	<u>850.277</u>	<u>852.042</u>

No período findo em 30 de junho de 2021, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

	Consolidado		
	Valor Nominal Emissão	Remuneração Devida	Total de Amortização
Primeira emissão (i)	-	14.219	14.219
Quarta emissão (ii)	3.333	1.456	4.789
Sétima Emissão (iii)	6.445	1.079	7.524
	<u>9.778</u>	<u>16.754</u>	<u>26.532</u>

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Adiantamentos de clientes	149.583	137.462
	<u>149.583</u>	<u>137.462</u>
Circulante	149.583	137.462

A rubrica adiantamentos de clientes representa a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual de andamento da obra (NE 24).

13. Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos

Refere-se à parcela dos valores recebidos pelo Grupo decorrente da venda de lotes, a serem repassados aos parceiros proprietários dos terrenos conforme previsto nos contratos de parceria imobiliária.

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	21.578	15.544
	<u>21.578</u>	<u>15.544</u>
Circulante	21.578	15.544

14. Provisões para demandas judiciais e compromissos

a. Provisões para demandas judiciais

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

O Grupo e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. O Grupo não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

As movimentações na provisão durante o período findo em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	121.730	2.406	12.063	136.199
Complemento de provisão (NE 22)	130.986	1.435	722	133.143
Pagamento ou realização de provisão	(107.689)	(17)	(3.489)	(111.195)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	145.027	3.824	9.296	158.147
Complemento de provisão (NE 22)	28.382	71	5	28.458
Pagamento ou realização de provisão	(44.391)	(18)	(1.181)	(45.590)
Saldo em 30 de junho de 2021	129.018	3.877	8.120	141.015
Parcela circulante	29.361	17	-	29.378
Parcela não circulante	99.657	3.860	8.120	111.637

(i) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

O Grupo e suas controladas são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de desfechos desfavoráveis dos mesmos.

O montante desses processos, são conforme descritos abaixo:

	30/06/2021	31/12/2020
Processos cíveis	122.330	126.339
Processos tributários	6.617	9.613
Processos trabalhistas	3.749	4.089
	132.696	140.041

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 30 de junho de 2021, corresponde a R\$ 30.525 (R\$27.358 em 31 de dezembro de 2020) registrados na rubrica de Outros créditos no ativo não circulante (NE 5.2).

(ii) Risco ambiental

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Estas leis ambientais podem resultar em atrasos para o Grupo na adequação da conformidade e outros custos, e impedir ou restringir empreendimentos. Antes do acordo de parceria de um loteamento, o Grupo efetua a análise de todos os assuntos ambientais necessários e aplicáveis, incluindo a possível existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, árvores, vegetação e a

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

proximidade de um terreno para áreas de preservação permanente. Assim, antes do lançamento de um loteamento, o Grupo obtém todas as aprovações governamentais e incluindo licenças ambientais.

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa. Os processos em discussão pelo Grupo na esfera cível estão classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível, assim como na opinião do Grupo.

b. Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos

O Grupo assume o compromisso contratual de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais, para o período findo em 30 de junho de 2021, não há provisões registradas.

c. Compromissos

O Grupo mantém compromissos com terceiros (parceiros) e sócios nos empreendimentos em conjunto:

Contratos de parceria com proprietários de terrenos, o qual será sócio ou parceiro imobiliário (NE 19.1 (a));

Compromisso com fornecedores os quais estão sendo contratados, ou com terceiros quaisquer no pré-lançamento ou avaliação do negócio;

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 30 de junho de 2021 e em 31 de dezembro de 2020;

O Grupo possui contrato de aluguel para o imóvel onde se situa suas instalações, sendo o custo mensal de R\$151 reajustado anualmente pela variação do IGPM-FGV.

15. Imposto de renda e contribuição social

a) Imposto de renda e contribuição social corrente

	Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(77.001)	(145.724)	(116.264)	(213.066)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	26.180	49.546	39.530	72.442
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(12.457)	(23.338)	(20.991)	(37.301)
Diferenças permanentes	(2.087)	(10.066)	(4.139)	(6.187)
Resultado com equivalência	161	265	(154)	(323)
Créditos tributários não reconhecidos	(13.458)	(19.454)	(14.294)	(28.715)
	(1.661)	(3.047)	(48)	(84)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(1.661)	(3.047)	(48)	(84)
---	---------	---------	------	------

O Grupo não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores (conforme item “b” abaixo) devido aos prejuízos recorrentes e por não possuir expectativa de realização em um futuro próximo nas empresas tributadas pelo de lucro real.

b) Imposto de renda e contribuição social diferido

O imposto de renda e a contribuição social diferidos tem a seguinte origem:

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Ativo		
Diferenças temporárias – Pis e Cofins diferido	2.315	2.310
Provisões para demandas judiciais	9.941	11.043
Ajuste a valor presente (AVP)	5.066	5.349
Provisões para distratos e risco de crédito	7.423	7.805
Provisão para perda na realização dos estoques e outras	17.393	17.602
	42.138	44.109
Passivo		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(23.296)	(23.604)
	(23.296)	(23.604)
Base negativa líquida	18.842	20.505
Crédito tributário		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	835.107	813.991
Créditos tributários não reconhecidos	(853.949)	(834.496)
	(18.842)	(20.505)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-

16. Fornecedores e Outras Obrigações

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Fornecedores	3.948	4.908	100.991	91.608
Impostos diferidos (a)	-	-	45.617	52.106
Distratos a pagar	-	-	87.437	64.289
Arrendamento mercantil, líquido	-	-	7.378	22.315
IPTU a pagar	-	-	13.432	12.044
Provisão gastos com escrituração (b)	-	-	11.397	11.381
Termo de compromisso para obras externas (c)	-	-	16.300	-
Outras contas a pagar	-	-	7.115	16.750
Total outras obrigações	3.948	4.908	289.667	270.493
Circulante	3.948	4.908	221.581	201.504
Não circulante	-	-	68.086	68.989

- (a) Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS para pagamentos diferidos são registrados para refletir os efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias da base tributária, que determinam o momento do pagamento, à medida que as vendas de imóveis são recebidas

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

(Instrução Normativa SRF nº 84/79) e reconhecimento efetivo dos ganhos imobiliários, em conformidade com a Resolução CFC no. 1.266 / 09 e Deliberação CVM nº. 561/08, conforme alterada pela Deliberação CVM nº. 624/10 (OCPC 01 (R1)).

- (b) Em determinadas vendas à clientes, o Grupo tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.
- (c) Refere-se ao compromisso de execução de obras externas aos empreendimentos, assumido junto a determinados órgãos públicos durante o processo de licenciamento de empreendimentos, cuja execução depende de aprovação do projeto e licenciamento da obra.

17. Patrimônio líquido

17.1 Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 30 de junho de 2021 é de R\$ 1.606.626 (R\$ 1.606.626 em 31 de dezembro de 2020) representado por 22.415.794 ações (22.415.794 ações em 31 de dezembro de 2020), ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 30 de junho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado aumento de capital no montante de R\$ 712.658 mediante a emissão de 1.353.119.346 novas ações ordinárias e sem valor nominal, distribuído da seguinte forma:

1. Primeiro aumento de capital mediante a emissão de 1.244.181.702 (um bilhão, duzentas e quarenta e quatro milhões, cento e oitenta e uma mil, setecentas e duas) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 655.282 dos quais, R\$ 32.764 foram destinados ao capital social e R\$ 622.518 foram destinados a reserva de capital.
Esse aumento foi subscrito e integralizado pelos Fundos Pátria, mediante a contribuição de 99.666.980 (noventa e nove milhões, seiscentas e sessenta e seis mil, novecentas e oitenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.
2. Segundo aumento de capital mediante a emissão de 108.937.644 (cento e oito milhões, novecentas e trinta e sete mil, seiscentas e quarenta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 57.375 dos quais, R\$ 2.869 foram destinados ao capital social e R\$ 54.506 foram destinados a reserva de capital.
Esse aumento foi subscrito e integralizado pelo Fundos Pátria, mediante a contribuição de 8.726.608 (oito milhões, setecentas e vinte e seis mil, seiscentas e oito) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia realizou a aquisição, para permanência em tesouraria no montante R\$ 5.107 em ações não integralizadas. Tais ações, após adquiridas, foram integralizadas pela Companhia mediante a utilização de sua reserva de capital, sem diminuição do capital social, e permanecerão em tesouraria.

Em 10 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 38 (trinta e oito) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 68.897.877 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. E em 22 de

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

setembro de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado novo grupamento de ações, na proporção de 6 (seis) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 11.482.979 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

No dia 04 de dezembro de 2020, em reunião do Conselho de Administração, a Companhia aumentou o capital social em R\$305.992, mediante a emissão de 10.372.630 ações ordinárias, pelo preço de emissão de R\$29,50 por ação, através de oferta pública, subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional.

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Esses gastos totalizaram R\$25.622 e foram contabilizados no patrimônio líquido.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a deliberar a emissão de ações ordinárias, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária.

Destinação dos Resultados

17.2 Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente quando de obtenção do lucro, com destinação de 5%, não podendo exceder a 20% do capital social.

17.3 Reserva de capital

A constituição de reserva de capital nas demonstrações de mutações do patrimônio líquido, refere-se ao ganho e perda na variação de participação em sua controlada, além dos aportes de capital destinados a essa rubrica.

17.4 Bônus de subscrição

Em 9 de dezembro de 2020 foram emitidos 3.111.789 bônus de subscrição como vantagem adicional aos subscritores de ações na oferta pública da Companhia nesta data, que poderão ser exercidos até 31 de dezembro de 2021 ou em até 10 (dez) dias da data de aprovação de um futuro aumento de capital, para subscrição pública ou privada, da Companhia, o que ocorrer primeiro. Após o término deste prazo, os Bônus de Subscrição que não forem exercidos serão extintos de pleno direito. Cada Bônus de Subscrição dará o direito à subscrição de uma ação da Companhia, ao preço de emissão de R\$ 29,50 cada.

17.5 Ganho/perda na variação de percentual em controlada

No decorrer do exercício de 2020, a Companhia obteve ganhos e perdas relacionados ao aumento de sua participação em controlada de 48,22% para 100% no montante de R\$ 526.611 em 30 de junho de 2020. Tais valores estão registrados no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia. Não houve ganhos ou perdas no decorrer de 2021.

	<u>30/06/2020</u>
Ganho/Perda na diluição do % de participação	(804.769)
Aumento/ Redução de participação na amortização de mais valia	278.158

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

(526.611)

17.6 Reserva de lucros

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício, deduzido a reserva legal e os dividendos, poderá ser destinado para a formação de reserva de lucros, sendo que no período de 30 de junho de 2021 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apurou prejuízo, não cabendo a constituição de reservas.

17.7 Ações em tesouraria

Ações próprias adquiridas pela Companhia até 30 de junho de 2021, para permanência em tesouraria, da totalidade de 104.902 (cento e quatro mil, novecentos e duas) ações, totalizando R\$ 7.211 em 30 de junho de 2021 (R\$ 5.107 em 31 de dezembro de 2020). Em 12 de março de 2021, a Companhia aprovou, em Reunião de Conselho de Administração, o Programa de Recompra de Ações da AVLL, cujas ações recompradas serão alocadas em tesouraria, sendo o volume máximo de ações para recompra de até 140.098 ações e até a data de 10 de setembro de 2021.

17.8 Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido do exercício. Porém em face o prejuízo no exercício na controlada "AUSA", não há proposição de dividendos em 30 de junho de 2021 para a controladora. No período de 2021 houve distribuição de dividendos para os minoritários do Grupo que apresentaram saldo de reserva de lucros no valor de R\$ 360.

17.9 Plano de ações diferidas

Condições do plano

A Companhia possui um programa de remuneração baseado em ações, aprovado pelo Conselho de Administração, em reunião realizada em 16 de dezembro de 2020, que seguem as regras estabelecidas no Primeiro Programa de Ações Diferidas da Companhia, aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020.

O Plano estabelece as condições gerais do incentivo de longo prazo a ser conferido aos administradores e empregados da Companhia e suas subsidiárias, a critério do Conselho de Administração. O limite de outorga do Primeiro Programa é de 672.474 ações diferidas e em 04 de janeiro de 2021 foram outorgadas 560.395 ações diferidas. O Plano confere aos beneficiários o direito de receber uma ação ordinária de emissão da Companhia para cada ação diferida outorgada, condicionado ao cumprimento de determinadas condições.

O Plano tem como objetivos: (a) recompensá-los em razão de seus cargos e pelo tempo de serviço na Companhia; (b) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (c) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de seus administradores por meio de benefícios conforme a performance das ações; (d) incentivar a geração de resultados sustentáveis; e (e) atrair e reter os administradores e empregados da Companhia com a oportunidade de serem acionistas e na medida em que a sua participação no capital social da instituição permitirá que se beneficiem dos resultados para os quais tenham contribuído.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

A aquisição do direito ao recebimento de ações de emissão da Companhia em relação a uma outorga de ações diferidas (“Vesting”) ocorrerá em função do tempo. O Conselho de Administração poderá, a seu exclusivo critério, estabelecer, no momento da outorga de ações diferidas, condições adicionais de Vesting, incluindo condições vinculadas ao desempenho da Companhia e/ou metas de performance.

As ações diferidas serão consideradas maduras (vesting) em 4 (quatro) parcelas anuais correspondentes a 25% das ações outorgadas e estão sujeitas a lock up de 5 (cinco) anos contados da data da outorga.

Valor justo do plano

O modelo de precificação utilizado pela Companhia para determinação do valor justo levou em consideração as 560.395 ações outorgadas, a probabilidade de os beneficiários permanecerem na Companhia durante todo o período de aquisição do direito ao exercício e o valor de mercado da ação na data da outorga R\$ 23,61 – (vinte e três reais e sessenta e um centavos).

A valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido. No período findo em 30 de junho de 2021 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 1.438.

Em 30 de junho de 2021 a movimentação é a seguinte.

	<u>30/06/2021</u>
	Número de opções
Saldo inicial	560.395
Novas	-
Canceladas	<u>(6.725)</u>
Saldo final	<u>553.670</u>

17.10 Prejuízo por ação

O prejuízo básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações emitidas durante o período.

Considerando os grupamentos mencionados acima e a oferta de ações, o capital social passou a ser representado por 22.415.794 ações, ajustando de forma retrospectiva o cálculo do prejuízo básico e diluído por lote de mil ações em circulação com base no que determina o CPC 41 / IAS 33.

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(145.353)	(103.809)
Média ponderada do número de ações	22.416	22.416
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(6,48)	(4,63)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

O Grupo não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. As operações do Grupo estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

a. Considerações sobre riscos

i. Risco de crédito

O Grupo restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, o Grupo restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua.

Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o exercício de construção.

Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, o Grupo realiza provisão para risco de crédito e distrato.

ii. Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade do Grupo sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Visando à mitigação desse tipo de risco, o Grupo busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimo estão mencionadas na NE 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na NE 4.2.

iii. Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade do grupo e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, conforme mencionado na NE 2 (Base de preparação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, o Grupo monitora permanentemente seu nível de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos em contratos de empréstimos de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam adequadas para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Em 30 de junho de 2021	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Aplicações financeiras (NE 4.2)	225.425	-	-	-	225.425
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	-	46.144	-	-	46.144

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.*

Contas a receber	425.626	403.810	124.287	121.894	1.075.617
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(51.602)	(49.645)	-	-	(101.247)
Debêntures (NE 11)	(116.723)	(432.403)	(301.151)	-	(850.277)
Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1)	(99.610)	(120.937)	(33.117)	(22.569)	(276.233)
Fornecedores (NE 16)	(100.991)	-	-	-	(100.991)
Efeito líquido	282.125	(153.031)	(209.981)	99.325	18.438

Em 31 de dezembro de 2020	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações financeiras (NE 4.2)	322.860	-	-	-	322.860
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	-	30.382	-	-	30.382
Contas a receber	448.463	419.649	137.963	143.230	1.149.305
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(50.167)	(76.484)	-	-	(126.651)
Debêntures (NE 11)	(58.419)	(329.963)	(463.660)	-	(852.042)
Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1)	(90.815)	(103.109)	(29.564)	(21.447)	(244.935)
Fornecedores (NE 16)	(91.608)	-	-	-	(91.608)
Efeito líquido	480.314	(59.525)	(355.261)	121.783	187.311

iv. Hierarquia de valor justo

O Grupo utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado do Grupo apresentados nas demonstrações financeiras intermediárias para o período findo em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

Em 30 de junho de 2021	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	34.054	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	225.425	-
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	-	46.144	-

Em 31 de dezembro de 2020	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	21.227	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	322.860	-
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	-	30.382	-

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

No decorrer do período findo em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não houve transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

b. Valor justo dos instrumentos financeiros

Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que o Grupo poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas seguintes foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável:

- (i) Os valores caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e demais recebíveis e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.
- (ii) O valor justo dos empréstimos bancários e outras dívidas financeiras é estimado através dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas anualmente disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	30/06/2021		Consolidado 31/12/2020		30/06/2021	31/12/2020
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	34.054	34.054	21.227	21.227	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (NE 4.2)	225.425	225.425	322.860	322.860	"VJR"	"VJR"
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	46.144	46.144	30.382	30.382	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (NE 5.1)	687.352	687.352	703.959	703.959	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	101.247	106.296	126.651	134.729	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (NE 11)	850.277	944.879	852.042	888.381	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores (NE 16)	100.991	100.991	91.608	91.608	Custo Amortizado	Custo Amortizado

c. Risco de aceleração de dívida

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

Em 30 de junho de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, o Grupo possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas (“*covenants*”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (NE 10 e 11).

i. Risco de mercado

O Grupo dedica-se à construção e venda de loteamentos. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades do Grupo são especificamente afetadas pelos seguintes riscos.

A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.

O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor.

Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades do Grupo, bem como à sua localização.

As margens de lucro do Grupo podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

As oportunidades de loteamentos podem diminuir.

A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. O Grupo tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes do loteamento do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para os respectivos loteamentos.

ii. Gestão do capital

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

O objetivo da gestão de capital do Grupo é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Grupo e maximizar o valor aos acionistas, vide análise complementar mencionada na NE 2 (Base de preparação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

O Grupo inclui dentro da estrutura de dívida bancária: empréstimos menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras):

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	-	-	101.247	126.651
Debêntures (NE 11)	133.778	130.209	850.277	852.042
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (NE 4.1 e 4.2)	(174.582)	(283.050)	(259.479)	(344.087)
Dívida líquida do caixa	(40.804)	(152.841)	692.045	634.606
Patrimônio líquido	246.498	392.317	247.456	396.673

d. Análise de sensibilidade

Segue abaixo quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano.

Em 30 de junho de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

- (a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI e IGP-M (debêntures);
- (b) Contas a receber indexados ao IGP-M;

Para a análise de sensibilidade do período findo em 30 de junho de 2021, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 3,76% e IGP-M a 35,77%, de um ano (CDI à 1,90% e IGP-M à 23,14% em 31 de dezembro de 2020).

Os cenários considerados foram:

- **Cenário I:** apreciação 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- **Cenário II:** apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- **Cenário III:** depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- **Cenário IV:** depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 30 de junho de 2021:

Operação	Valor contábil	Cenário provável	Cenários			
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	225.425	8.476	4.084	2.042	(2.042)	(4.084)
Empréstimos e financiamentos	101.247	3.807	1.834	917	(917)	(1.834)
Debêntures	850.277	31.970	15.406	7.703	(7.703)	(15.406)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

Efeito líquido da variação do CDI	1.176.949	44.253	21.324	10.662	(10.662)	(21.324)
Contas a receber	1.075.617	384.720	141.684	70.842	(70.842)	(141.684)
Efeito líquido da variação do IGP-M	1.075.617	384.720	141.684	70.842	(70.842)	(141.684)

Em 31 de dezembro de 2020:

Operação	Valor Contábil	Cenário provável	Cenários			
			I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	322.860	6.134	3.010	1.505	(1.505)	(3.010)
Empréstimos e financiamentos	126.652	2.406	1.181	590	(590)	(1.181)
Debêntures	852.042	16.189	7.943	3.972	(3.972)	(7.943)
Efeito líquido da variação do CDI	1.301.554	24.729	12.134	6.067	(6.067)	(12.134)
Contas a receber	1.149.305	265.939	107.983	53.992	(53.992)	(107.983)
Efeito líquido da variação do IGP-M	1.149.305	265.939	107.983	53.992	(53.992)	(107.983)

19. Partes relacionadas

19.1 Saldos com partes relacionadas

As operações com partes relacionadas referem-se substancialmente ao fluxo de recursos entre a AUSA e as SPEs e Consórcios baseados no modelo de gestão de caixa centralizado e registrados como conta corrente para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, cujo saldo é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Ativo				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	-	-	5.657	6.316
	-	-	5.657	6.316
Dividendos a receber			2.156	2.156
Circulante	-	-	7.813	8.472
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	2.127	-	-	944
	2.127	-	-	944
Dividendos a pagar	-	-	390	402
Circulante	2.127	-	390	1.346

- (a) O Grupo participa do desenvolvimento de loteamentos com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto (SPEs e consórcios). A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado, não há transações de compra e venda entre empresas da

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.*

Grupo. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses.

19.2 Outras partes relacionadas

a. Conselho de Administração

O Sr. Felipe Nobre, membro do conselho de administração, eleito em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de março de 2021, é sócio e diretor da Jera Capital Gestão de Recursos Ltda., responsável pela gestão das carteiras dos seguintes fundos: (i) Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.895.711/0001-93, (ii) Civitas Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 34.395.364/0001-30, (iii) Civitas Júnior Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.027.731/0001-42, (iv) Civitas Mezanino Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.027.741/0001-88, e (v) Civitas Sênior Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.138.119/0001-00 (“Fundos Civitas”).

Os Fundos Civitas investem, direta ou indiretamente, na aquisição de direitos creditórios oriundos da venda de terrenos ou na aquisição direta de terrenos, detidos ou desenvolvidos pelas subsidiárias da Companhia. O total de ativos adquiridos pelos Fundos em 30 de junho de 2021 era de R\$ 10.062.

A Alphaville Urbanismo S.A. (AUSA), subsidiária da Companhia, por sua vez, possui quotas subordinadas em determinados Fundos Civitas, as quais conferem à AUSA o direito ao recebimento de remuneração decorrente do pagamento dos créditos e/ou da alienação dos terrenos de titularidade dos Fundos Civitas, respeitadas as regras específicas descritas nos respectivos regulamentos, dentre as quais os índices de solvência aplicáveis.

b. Comitê de Auditoria

Conforme deliberado na Reunião de Conselho de Administração realizada no dia 11 de março de 2021, quanto à potencial caracterização dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia como partes relacionadas da Companhia, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 05, os membros do Conselho de Administração avaliaram e aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a permanência dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia, conforme devidamente eleitos na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 28 de janeiro de 2021, independente da Sra. Lilian Cristina Pacheco Lira ter sido caracterizada como parte relacionada da Companhia em razão da existência de um contrato de prestação de serviços recorrente, que representou um total de despesas de R\$ 75 no período findo em 30 de junho de 2021.

19.3 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo na proporção de sua participação no capital social de tais empresas. Adicionalmente, o Grupo presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos no montante de R\$1.276 em 30 de junho de 2021 (R\$1.288

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

31 de dezembro de em 2020), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

19.4 Transação (Remuneração) da Administração

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 29 de abril de 2021, para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2021, a título de remuneração fixa, variável é de até R\$ 11.804. O valor pago no período foi de R\$ 1.761 (R\$ 681 em 2020), foi registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

19.5 Contratos de sub-locação

A Investida “AUSA” era locatária de 3.928 m² de lajes corporativas, correspondentes aos 3º (1.897 m²) e 4º (2.031 m²) andares do edifício Eldorado Business Tower onde se encontra a sede do Grupo, cujo contrato de locação tinha vencimento em 14/08/2025 e foram sublocados os 2.031 m² para duas empresas distintas, sendo uma ligada ao grupo controlador da Companhia. O valor do metro quadrado praticado na sublocação correspondia, na média, ao mesmo valor por m² de locação. No início do segundo trimestre de 2021, foi assinado um aditamento e instrumento particular de distrato parcial, o qual alterou o objeto do contrato, distratando a locação do 3º andar e parte do 4º andar, além de encerrar a sub-locação acima mencionada, assim como prorrogou o prazo de vigência da parte remanescente do 4º andar (1.015,57 m²) para 14/08/2027.

19.6 Participação nos lucros e resultado

O Grupo mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados do Grupo.

Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas do Grupo para o exercício. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas do Grupo, assim como dos colaboradores. Em 30 de junho de 2021 houve atingimento parcial das metas e, portanto, o valor provisionado para a participação nos lucros e resultados foi de R\$7.101.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

20. Receita operacional líquida

	Consolidado			
	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
	a	a	a	a
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
Receita operacional bruta				
Venda de lotes	52.940	90.978	2.286	7.449
Prestação de serviços	(14)	771	426	865
Reversão (provisão) para distratos	19.417	44.963	(25.477)	(49.430)
Deduções da receita bruta	(3.019)	(4.578)	590	1.460
Receita operacional líquida	69.324	132.134	(22.175)	(39.656)

21. Custos e despesas por natureza

	Consolidado			
	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
	a	a	a	a
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:				
Custo de vendas dos lotes	(51.562)	(73.708)	(19.707)	(37.559)
Custo indiretos e outros	(1.723)	(19.660)	(10.027)	(8.400)
Reversão (provisão) de custo distrato	(12.202)	(28.260)	11.351	27.481
Amortização de mais valia	(830)	(1.765)	(1.971)	(8.371)
Reversão (provisão) para perda na realização de estoques	5.197	5.197	(2.479)	(2.479)
Manutenção/garantia	(3.366)	(3.934)	269	339
Custo dos empreendimentos:	(64.486)	(122.130)	(22.564)	(28.989)
Encargos financeiros	(230)	(703)	(673)	(2.570)
	(64.716)	(122.833)	(23.237)	(31.559)

	Consolidado			
	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
	a	a	a	a
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
Despesas com vendas:				
Despesas com vendas e marketing	(6.054)	(11.222)	(4.015)	(10.489)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(102)	(404)	(190)	(1.012)
	(6.156)	(11.626)	(4.205)	(11.501)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(8.040)	(13.708)	(4.382)	(10.705)
Despesas com benefícios a empregados	(796)	(1.565)	(863)	(1.780)
Provisão com participação nos lucros (NE 19.6)	(1.729)	(7.101)	-	-
Despesa com plano de ações (NE 17.9)	(719)	(1.438)	-	-
Despesas com serviços prestados	(7.258)	(13.782)	(4.851)	(11.263)
Despesas com informática	(2.019)	(4.475)	(2.178)	(4.073)
Outras	(2.654)	(3.449)	(828)	(2.309)
	(23.215)	(45.518)	(13.102)	(30.130)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

22. Outras (despesas) receitas operacionais

	Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Provisão para contingências	(9.466)	(28.458)	(27.236)	(51.652)
Reversão (provisão) para risco de crédito	(863)	1.239	4.353	1.797
Outras despesas e receitas, líquidas	(13.835)	(20.116)	(3.034)	(6.707)
Total	(24.164)	(47.335)	(25.917)	(56.562)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

23. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Rendimento de aplicações financeiras	1.400	2.643	796	796	1.702	3.027	1.190	3.579
Outras receitas	74	-	(13)	-	5.193	19.548	237	604
Total receitas financeiras	1.474	2.643	783	796	6.895	22.575	1.427	4.183
Juros sobre captações, líquido de capitalização (NE 10)	(2.000)	(3.616)	(293)	(1.212)	(16.236)	(28.739)	(15.646)	(30.839)
Despesas bancárias	(17)	(32)	(1.197)	(1.198)	(314)	(760)	209	(2.312)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	-	-	-	-	(14.991)	(35.919)	(6.048)	(9.971)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos (NE 5.2.b)	(133)	(133)	-	-	(1.825)	(2.428)	(3.323)	4.032
Total despesas financeiras	(2.150)	(3.781)	(1.490)	(2.410)	(33.366)	(67.846)	(24.807)	(39.090)
Resultado financeiro líquido	(676)	(1.138)	(707)	(1.614)	(26.471)	(45.271)	(23.380)	(34.907)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.

24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção

a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
(+) Receita bruta total de vendas	779.357	573.077
(-) Receita bruta total apropriada	(358.021)	(259.110)
(=) Saldo de receita a apropriar	421.336	313.967
(+) Custo total dos imóveis vendidos	(496.512)	(376.903)
(-) Custo total apropriado	227.014	175.237
(=) Saldo de custo a apropriar	(269.498)	(201.666)
Resultado apropriar	151.838	112.301

- (i) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.
- (ii) Os custos orçados das unidades vendidas a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas à medida que são incorridas.

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades em estoque

Valores não refletidos nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Saldo de custo a incorrer	(113.197)	(71.487)

25. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividade de financiamento:

Controladora	Transações:			Controladora	
	que afetaram o caixa	que não afetaram o caixa			
	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros		
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NES 10 e 11)	31/12/2020 130.209	(48)	-	3.617	30/06/2021 133.778

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2021.*

Consolidado	Transações:		que não afetaram o caixa		Consolidado
	31/12/2020	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	978.693	(21.807)	(35.117)	29.755	951.524

26. Seguros

O Grupo e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

Modalidade	Consolidado 30/06/2021
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	20.205
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	171.804
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	70.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	75.940
e) Execuções judiciais	39.080
f) Fiança Locatícia	2.326
Seguros	379.355

27. Apresentação de Informações por segmento

A Administração entende que o Grupo está organizado em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos fechados. Embora possa comercializar produtos com denominação distinta, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento. Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente externo, que equivalem a 10% ou mais da receita da Companhia. Sendo assim a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

28. Eventos subsequentes

Em 06 de agosto de 2021 a Companhia concluiu a captação de R\$ 105 milhões, através de emissão de debentures, dos quais R\$ 92 milhões foram liquidados na mesma data e R\$ 13 milhões serão liquidados em até 180 dias. O prazo de amortização é de 60 meses e a taxa negociada é de IPCA + 8% a.a. durante o prazo de carência de 18 meses para início de amortização do principal, reduzindo para IPCA + 7,5% a.a após o início da amortização do principal (após prazo de carência).

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos Acionistas e Administradores da
Alphaville S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de Junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de Junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.2., as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de Junho de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos

relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de Agosto de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Fernando Antonio Rodrigues Alfredo
Contador CRC 1SP252419/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Ruth Cardoso, 8501, 4º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de junho de 2021; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2021.

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Guilherme de Puppi e Silva
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Ruth Cardoso, 8501, 4º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de junho de 2021; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2021.

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Guilherme de Puppi e Silva
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores