

ALPHAVILLE S.A.

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

A SER REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2022

São Paulo, 31 de março de 2022.

Senhores Acionistas,

A Administração da Alphaville S.A. ("Companhia" ou "Alphaville") submete à apreciação dos Senhores Acionistas a presente Proposta da Administração ("Proposta") em relação às matérias constantes da ordem do dia contida no edital de convocação para a Assembleia Geral Ordinária da Companhia a ser realizada, de modo **exclusivamente virtual**, às 9h00, horário de Brasília, do dia 30 de abril de 2022, com participação por meio do sistema eletrônico *Microsoft Teams*.

Alphaville S.A.

Índice

1. Informações sobre as matérias objeto de deliberação p. 4
2. Proposta da Administração p. 5
3. Anexo I: Item 10 do Formulário de Referência da Companhia p. [9]
4. Anexo II: Itens 12.5 a 12.10 do Formulário de Referência da Companhia p. [●]
5. Anexo III: Item 13 do Formulário de Referência da Companhia p. [●]

1. Informações sobre as matérias objeto de deliberação

Todas as informações e documentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 481/09 (“Instrução CVM 481”) relacionados às matérias a serem deliberadas na Assembleia Geral Ordinária da Companhia, a ser realizada às 9h00, horário de Brasília, do dia 30 de abril de 2022, de modo exclusivamente virtual, com participação por meio do sistema eletrônico *Microsoft Teams* (“AGO” ou “Assembleia”), assim como as demais informações e documentos relevantes para o exercício do direito de voto pelos acionistas estão disponíveis aos acionistas na sede e no website de relações com investidores da Companhia (www.alphavilleurbanismo.com.br/ri), no site da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (www.b3.com.br).

Conforme Edital de Convocação publicado na forma da Lei nº 6.404/76 (“Lei das S.A.”), a Assembleia terá a seguinte ordem do dia:

- (1) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o relatório da administração e as demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021;
- (2) definir o número de membros que comporá o Conselho de Administração da Companhia;
- (3) deliberar acerca da independência dos candidatos para os cargos de membros independentes do Conselho de Administração da Companhia;
- (4) deliberar acerca da proposta para concessão da dispensa do requisito previsto no artigo 147, §3º, I da Lei das S.A. em relação ao candidato Diego Siqueira Santos;
- (5) eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia; e
- (6) fixar a remuneração global dos administradores da Companhia a ser paga no exercício social de 2022.

A Proposta da Administração para as matérias da ordem do dia da Assembleia está descrita neste documento.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

2. Proposta da Administração

Em cumprimento ao disposto na Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 480”), e na Instrução CVM 481, e visando à instrução dos Acionistas quanto às matérias a serem deliberadas na Assembleia, disponibiliza-se nesse documento a proposta da administração da Companhia acerca das matérias a serem submetidas à deliberação dos Acionistas na Assembleia, bem como as informações relevantes para o exercício do direito de voto pelos Acionistas.

(1) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o relatório da administração e as demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

O relatório da administração e as demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram aprovados pelo Conselho de Administração em reunião realizada no dia 31 de março de 2022 e colocados à disposição dos acionistas da Companhia em 31 de março de 2022, e serão publicados no jornal O Dia de São Paulo, versões impressa e online.

Além dos demais documentos aplicáveis de acordo com a Instrução CVM 481, os documentos abaixo encontram-se disponíveis para consulta na página de Relações com Investidores (www.alphavilleurbanismo.com.br/ri), na página da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e na página da B3 (www.b3.com.br):

- Demonstrações Financeiras;
- Relatório dos Auditores Independentes;
- Relatório da Administração;
- Relatório Anual Resumido do Comitê de Auditoria Estatutário;
- Comentário dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, nos termos do item 10 do Formulário de Referência e nos termos da Instrução CVM 481, que também consta do Anexo I desta Proposta;

Conforme indicado nas demonstrações financeiras da Companhia e nos comentários dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, constantes do Anexo I, o resultado apurado no exercício de 2021 foi de prejuízo de R\$ 377.126.524,90 (trezentos e setenta e sete milhões, cento e vinte e seis mil, quinhentos e vinte e quatro reais e noventa centavos). Dessa forma, o prejuízo apurado no exercício será destinado à conta de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 189 da Lei das S.A.

Tendo em vista a apuração de prejuízo no exercício, a administração não apresentará o Anexo 9-1-II da Instrução CVM 481.

A Administração propõe a aprovação das contas dos administradores, do relatório da administração e das demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

(2) Definir o número de membros que comporá o Conselho de Administração da Companhia.

A Administração propõe que o Conselho de Administração, em caso de eleição pelo voto majoritário ou mediante a adoção do procedimento de voto múltiplo, seja composto por 7 (sete) membros.

(3) Deliberar acerca da independência dos candidatos para os cargos de membros independentes do Conselho de Administração da Companhia.

Nos termos do artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado, a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como membros independentes deve ser objeto de deliberação pela Assembleia Geral da Companhia.

Os candidatos a Conselheiros Independentes são: (i) José Roberto de Mattos Curan, (ii) Felipe Maffia Queiroz Nobre, e (iii) Diego Siqueira Santos. Para maiores informações sobre os candidatos a Conselheiros Independentes, vide documento constante do Anexo II desta Proposta.

Felipe Maffia Queiroz Nobre

Nos termos e para os fins do art. 16, §2º, IV do Regulamento do Novo Mercado, a Administração informa que o candidato Felipe Maffia Queiroz Nobre é, desde 2014, sócio e diretor da Jera Capital Gestão de Recursos Ltda. ("Jera Capital"), sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 09.146.756/0001-18, uma gestora de carteiras de valores mobiliários devidamente habilitada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, 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, em produtos desenvolvidos pela Companhia, mediante a aquisição de direitos creditórios oriundos da venda de terrenos ou a aquisição direta de terrenos, em ambos os casos detidos ou desenvolvidos pela Companhia.

A Companhia, por sua vez, possui quotas subordinadas em determinados Fundos Civitas, as quais conferem à Companhia 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.

A Companhia, no curso normal dos seus negócios, realiza operações de securitização dos recebíveis oriundos da venda de terrenos e de alienação dos próprios terrenos a diversos terceiros investidores, incluindo os Fundos Civitas, sendo que os ativos adquiridos pelo Fundo Civitas (seja na forma de direitos creditórios, ou de terrenos) não representam parcela significativa dos ativos alienados pela Companhia em operações dessa natureza. Da mesma forma, conforme declaração prestada pelo

candidato à Companhia, os ativos da Companhia adquiridos pelos Fundos Civitas no seu normal de seus negócios não são significativos perante o total de ativos atualmente sob gestão da Jera.

Dessa forma, a administração entende que a relação comercial entre a Companhia e os Fundos Civitas não impacta a independência do candidato em relação à Companhia para os fins do artigo 17, II do Regulamento do Novo Mercado.

Conforme declaração prestada pelo candidato à Companhia, dentro de sua política de investimentos, a Jera Capital, por si ou através dos fundos por ela geridos, poderá avaliar e realizar investimentos em projetos de desenvolvimento imobiliário da Companhia, no curso normal de seus negócios. A Companhia, no curso normal de seus negócios, atua com diversos investidores no financiamento dos seus projetos de desenvolvimento, e poderá avaliar a participação da Jera Capital como investidora em novos projetos no futuro. Tais projetos, se contemplados, serão avaliados pela Companhia em estrito cumprimento à sua Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflito de Interesses e demais requisitos legais aplicáveis.

Em suporte à sua candidatura, a Companhia obteve a declaração do Sr. Felipe Maffia Queiroz Nobre, na qual, nos termos do Artigo 17, I do Regulamento do Novo Mercado, o candidato atestou o seu enquadramento nos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado, bem como atestou que as relações comerciais acima divulgadas não implicam perda de independência para tal fim. O candidato também declarou que, caso eleito, cumprirá os requisitos previstos na Lei das S.A. e demais normativos aplicáveis para o exercício do cargo de membro independente do Conselho de Administração da Companhia, inclusive se abstendo de intervir, enquanto permanecer como sócio e diretor da Jera Capital, na hipótese de ser configurado conflito de interesses entre a Jera Capital e/ou fundos por ela geridos (inclusive os Fundos Civitas) e a Companhia, bem como se compromete a, dentro de suas competências, atuar estritamente no melhor interesse da Companhia, de acordo com os seus deveres fiduciários, os dispositivos legais aplicáveis e as políticas da Companhia, em especial a sua Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflito de Interesses

José Roberto de Mattos Curan

Com relação candidato José Roberto de Mattos Curan, nos termos do artigo 17, I, do Regulamento do Novo Mercado, a Companhia obteve a declaração na qual o candidato atestou o seu enquadramento nos critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado.

Diego Siqueira Santos

Com relação ao candidato Diego Siqueira Santos, nos termos do artigo 17, I, do Regulamento do Novo Mercado, a Companhia obteve a declaração na qual o candidato atestou o seu enquadramento nos critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado, conforme as informações prestadas no item (4) a seguir. As informações do item (4) a seguir deverão ser também consideradas para fins da deliberação deste item, na medida em que se refiram à proposta de caracterização do Sr. Diego Siqueira Santos como candidato a membro independente do Conselho de Administração.

Diante do exposto, para os fins do artigo 17, II do Regulamento do Novo Mercado, o Conselho de Administração da Companhia se manifestou favoravelmente ao enquadramento de (i) José Roberto de Mattos Curan, (ii) Felipe Maffia Queiroz Nobre, e (iii) Diego Siqueira Santos nos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado.

Considerando o exposto acima, a Administração propõe aos acionistas que aprovem, no âmbito da Assembleia Geral Ordinária, o enquadramento de (i) José Roberto de Mattos Curan, (ii) Felipe Maffia Queiroz Nobre, e (iii) Diego Siqueira Santos como candidatos a membros independentes do Conselho de Administração.

(4) Deliberar acerca da proposta para concessão da dispensa do requisito previsto no artigo 147, §3º, I da Lei das S.A em relação ao candidato Diego Siqueira Santos.

Nos termos do artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado, a caracterização do Sr. Diego Siqueira Santos ao Conselho de Administração como membro independente deve ser objeto de deliberação pela Assembleia Geral da Companhia.

Além disso, nos termos do art. 147, §3º, I da Lei das S.A., caso o candidato ocupe cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado, a Assembleia Geral deverá deliberar sobre pedido de dispensa do requisito previsto no dispositivo legal citado.

O candidato Diego Siqueira Santos possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro. Desde 2013, é Sócio-Diretor da TG Core Asset Ltda. (“TG Core”). A TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário, que conta atualmente com R\$1,4 bilhão em ativos sob gestão. A TG Core tem hoje como principal fundo sob sua gestão o TG Ativo Real Fundo Imobiliário (TGAR11), um fundo imobiliário híbrido cuja carteira é dividida entre ativos de recebíveis imobiliários e de desenvolvimento imobiliário.

Conforme a sua política de investimentos, o TGAR11 possui hoje em sua carteira investimentos em projetos de desenvolvimento imobiliário e poderá realizar novos investimentos dessa natureza no futuro, que poderiam ser considerados concorrentes com as atividades da Companhia. Uma lista de todos os ativos atualmente sob gestão do TGAR11 está disponível para consulta no seu relatório gerencial, disponível no link <https://tgar11.com.br/relatorio-tgar11/>. A TG Core, como parte de sua estratégia de atuação no mercado imobiliário, poderá ainda no futuro realizar investimentos em empresas de desenvolvimento imobiliário, que também poderiam ser consideradas concorrentes com a Companhia.

Conforme declaração prestada pelo candidato à Companhia, dentro de sua política de investimentos, a TG Core, por si ou através dos fundos por ela geridos, poderá avaliar e realizar investimentos em projetos de desenvolvimento imobiliário da Companhia, no curso normal de seus negócios. A Companhia, no curso normal de seus negócios, atua com diversos investidores no financiamento dos seus projetos de desenvolvimento, e poderá avaliar a participação da TG Core como investidora em tais projetos. Tais projetos, se contemplados, serão avaliados pela Companhia em estrito cumprimento à sua Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflito de Interesses e demais requisitos legais aplicáveis.

Em suporte à sua candidatura, a Companhia obteve a declaração do Sr. Diego Siqueira Santos, na qual: (i) nos termos do Artigo 17, I do Regulamento do Novo Mercado, o candidato atestou o seu enquadramento nos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado, bem como atestou que as relações comerciais acima divulgadas não implicam perda de independência para tal fim; e (ii) se concedida a dispensa ora solicitada, ele cumpre e cumprirá os requisitos do Art. 147 da Lei das S.A. e demais requisitos para o exercício do cargo de membro independente do Conselho de Administração, bem como que se compromete a, dentro das suas competências, atuar estritamente no melhor interesse da companhia, de acordo com os seus deveres fiduciários, os dispositivos legais aplicáveis e as políticas da Companhia, em especial a sua Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflito de Interesses.

Diante do exposto: (i) para os fins do artigo 17, II do Regulamento do Novo Mercado, o Conselho de Administração da Companhia se manifestou favoravelmente ao enquadramento do Sr. Diego Siqueira Santos nos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado (a ser deliberado no item (3) acima; e (ii) a Administração propõe que a Assembleia conceda ao candidato a dispensa prevista no art. 147, §3º, I da Lei das S.A., para que a proposta de eleição do Sr. Diego Siqueira Santos como membro independente do Conselho de Administração seja submetida à aprovação da Assembleia.

(5) Eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia.

A Administração da Companhia recomenda a aprovação, pelos acionistas da Companhia, da proposta de eleição dos membros do Conselho de Administração conforme a chapa abaixo, a ser composta por 7 (sete) membros, com prazo de mandato unificado de 2 (dois) anos, que se encerrará na data de realização da assembleia geral ordinária em que os acionistas da Companhia deliberarem acerca das demonstrações financeiras do exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2023:

- (a) **Ricardo Leonel Scavazza**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 28.451.965-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 148.090.838-02, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, 803, 8º andar, Itaim Bibi, CEP 01453-000;
- (b) **Fernando Henrique de Aldemundo Pereira**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 34.839.525-5 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 271.443.898-90, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Cidade Jardim, n.º 803, 8º andar, CEP 01.453-000;
- (c) **Antonio Fernando Checchia Wever**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 12.147.128 SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 086.579.608-42, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Cidade Jardim, 803, 8º andar, CEP 01453- 000;
- (d) **Mariane Wiederkehr Grechinski**, brasileira, casada, publicitária, portadora de cédula de identidade nº 6.110.193-4, expedido pela SSP/PR, e inscrita no CPF/MF sob o nº

007.643.909-70, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070;

- (e) **José Roberto de Mattos Curan**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 11.189.939 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 046.258.838-65, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Lorena, 1.157, apartamento 13, Jardim Paulista, CEP 01424-005;
- (f) **Diego Siqueira Santos**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, administrador, portador da cédula de identidade RG nº4.352.612 DGPC/GO, inscrito no CPF sob o nº002.624.081-55, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 14-A, S/N, Quadra B-31, Lotes 12-E, Edifício Imperador, Torre Augusto, apt. 16, Bairro Jardim Goiás, CEP 74810-190; e
- (g) **Felipe Maffia Queiroz Nobre**, brasileiro, casado, bacharel em economia, portador da cédula de identidade RG nº 13.774.710-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº162.882.738-64, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Manuel Guedes, nº 139, 10º andar, Bairro Jardim Europa, CEP 04536-070.

Para maiores informações sobre os candidatos a membros do Conselho de Administração, vide documento constante do Anexo II desta Proposta, contendo as informações previstas nos itens 12.5 a 12.10 do Formulário de Referência.

A votação dos candidatos acima propostos será feita por chapa única, a ser eleita pelo voto majoritário.

Os Acionistas representando, no mínimo, 5% do capital social, poderão requerer, por escrito, a adoção do processo de voto múltiplo à Companhia, nos termos da Instrução CVM nº 165, de 11 de dezembro de 1991 e da Instrução CVM 481.

Se validamente requerida a adoção de procedimento de voto múltiplo, a votação será feita de forma individual em lugar da chapa, e serão atribuídos a cada ação tantos votos quantos sejam os cargos a serem preenchidos no Conselho de Administração da Companhia, sendo permitido ao Acionista o direito de acumular votos em um só candidato ou distribuí-los entre vários candidatos.

Os Acionistas que pretendam requerer a adoção do processo de voto múltiplo deverão fazê-lo, por escrito, à Companhia, até as 9h00 do dia 28 de abril de 2022, por meio do endereço de e-mail ri@alphaville.com.br (assunto: "Voto Múltiplo AGO 2022") ou mediante correspondência entregue na sede da Companhia localizada na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, aos cuidados do Departamento de Relações com Investidores da Companhia.

Adicionalmente, os Acionistas minoritários titulares, individualmente ou em bloco, observado o disposto no artigo 141 da Lei das S.A. e no Estatuto Social da Companhia, de 10% (dez por cento) ou mais de ações da Companhia, terão o direito de eleger, em votação em separado, um membro para o Conselho de Administração da Companhia. Caso ocorra a eleição em separado, propõe-se

que o Conselho de Administração seja composto por 7 (sete) membros, devendo a administração definir oportunamente o membro que deixará de integrar a chapa.

Apenas poderão exercer o direito de eleger em separado membros do Conselho de Administração da Companhia os Acionistas que comprovarem a titularidade ininterrupta de participação acionária mínima exigida para o exercício de tal direito durante os 3 (três) meses imediatamente anteriores à realização das Assembleias.

(6) Fixar a remuneração global dos administradores da Companhia a ser paga no exercício social de 2022.

A Administração da Companhia propõe a fixação da remuneração global dos administradores, a ser paga no exercício social de 2022, no valor total de até R\$ 11.408.639,00 (onze milhões, quatrocentos e oito mil, seiscentos e trinta e nove reais), incluindo remuneração fixa e remuneração baseada em ações.

A proposta de remuneração global para o exercício de 2022 representa uma redução de 3,35% (três vírgula trinta e cinco por cento) em relação à remuneração global incorrida para o exercício de 2021, em decorrência do menor volume de pagamento de bônus anual aos diretores estatutários.

Para mais informações sobre a proposta de remuneração da administração, vide o item 13 do Formulário de Referência, constante do Anexo III.

A Política de Remuneração de Administradores da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de julho de 2020 e está disponível para consulta no website de relações com investidores da Companhia (www.alphavilleurbanismo.com.br/ri) e no site da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br).

(7) Instalação do Conselho Fiscal.

Apesar de não constar na ordem do dia da AGO, a Resolução CVM n.º 70/22 faculta aos acionistas titulares de no mínimo 2% (dois por cento) do total do capital social da Companhia solicitar a instalação do Conselho Fiscal. Nesse sentido, por exigência legal, o Boletim de Voto a Distância contém a seguinte pergunta simples:

“Deseja solicitar a instalação do conselho fiscal, nos termos do art. 161 da Lei nº 6.404, de 1976?
[] Sim [] Não [] Abster-se”

A Companhia sugere que os acionistas que optarem pelo voto a distância votem “não” ou “abster-se” quanto à solicitação da instalação desse órgão, por entender que o Comitê de Auditoria Estatutário, que tem como missão assegurar a operacionalização dos processos de auditoria interna e externa, dos mecanismos e controles relacionados à gestão de riscos e a coerência das políticas financeiras com as diretrizes estratégicas e o perfil de risco do negócio, já desempenha adequadamente as funções de fiscalização, dispensando a instalação do Conselho Fiscal, o que resultaria em aumento de custos para a Companhia sem benefícios claros.

Até o momento, a Administração informa que não houve solicitação de inclusão de candidatos ao Conselho Fiscal no Boletim de Voto a Distância, conforme permitido nos termos da Instrução CVM 481.

Dessa forma, os acionistas que optarem pela entrega do boletim de voto a distância não terão condição de conhecer os nomes, currículos e outras informações relevantes de eventuais candidatos que venham a ser indicados posteriormente, até mesmo na própria Assembleia, bem como participar da eleição, caso acionistas titulares de no mínimo 2% (dois por cento) do total do capital social da Companhia votem a favor do pedido de instalação do Conselho Fiscal (considerando a soma dos votos presenciais e a distância).

Assim, para evitar o risco de que os acionistas que optarem pelo voto a distância inadvertidamente contribuam para a eleição de candidatos (i) indicados e apoiados por acionistas detentores de percentual ínfimo ou minimamente representativo do capital, e/ou (ii) cujos nomes e currículos e outras informações relevantes para uma decisão informada não tenham sido divulgados quando do preenchimento do Boletim de Voto a Distância, sem prejuízo ao disposto no artigo 21-L da Instrução CVM 481, a Administração sugere que os acionistas que optarem pelo voto a distância votem “não” ou “abster-se” na resposta a esta pergunta.

* * *

ALPHAVILLE S.A.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2022**

ANEXO I

Comentário dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, nos termos do item 10 do Formulário de Referência e nos termos da Instrução CVM 481

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os diretores da Companhia apresentam neste item 10 do Formulário de Referência informações que visam a permitir aos investidores e ao mercado em geral analisar a situação da Companhia pela perspectiva da Administração. Abaixo discorrem, dentre outros aspectos, sobre fatos, tendências, compromissos ou eventos importantes que impactam ou poderiam impactar as condições financeiras e patrimoniais da Companhia. As análises foram construídas com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, que são de responsabilidade da Administração da Alphaville S.A., estão sendo apresentadas exclusivamente com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades da Alphaville S.A., independentemente da disposição de sua estrutura societária. Contudo, a análise abaixo é sujeita a eventos futuros não previsíveis e baseia-se no cenário presente.

Os termos "AH" e "AV" nas colunas de determinadas tabelas no item 10 deste formulário de referência significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens da mesma rubrica nas demonstrações financeiras da Companhia ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis para os resultados das operações da Companhia, ou em relação do ativo total/passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do balanço patrimonial da Companhia.

Os valores constantes deste item 10.1 foram extraídos das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pelo emissor em relação aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

Conforme descrito nos itens 7.1 e 10.9, bem como no item 4.1 deste Formulário de Referência, a pandemia do COVID-19 continuou afetando os negócios da Companhia. Especialmente no primeiro semestre de 2021, em consequência da rápida disseminação da variante Delta no Brasil e aderente às recomendações das autoridades, a Companhia manteve medidas austeras de distanciamento social, de forma a zelar pela saúde e segurança de seus colaboradores, parceiros e clientes e garantir a continuidade de seus negócios.

Com isso, as principais medidas de prevenção adotadas em 2021 incluem:

Lançamentos realizados on-line e via drive-thru, e fechamento temporário dos estandes de vendas. Além disso, as vendas foram realizadas pelo sistema "on-line", em continuidade ao modelo implantado com sucesso ao longo de 2020;

Adoção do trabalho remoto ("home office") integralmente durante os períodos considerados críticos, em linha com a sinalização dos órgãos sanitários e autoridades governamentais. Com o avanço da campanha nacional de vacinação, os colaboradores puderam retornar gradualmente às suas atividades no escritório em regime híbrido de trabalho, o qual foi oficialmente adotado pela Companhia ao longo do 2º semestre de 2021;

Ainda, a Companhia monitora ativamente sua exposição aos eventos geradores de possíveis riscos e incertezas advindos da pandemia de COVID-19, em especial ao que tange à continuidade de seus negócios. Com isso, até a presente data, acredita ter tomado as medidas preventivas cabíveis e não identificou alterações em suas estimativas que indiquem perdas em suas demonstrações financeiras em decorrência do contexto de pandemia no ano de 2021.

O desempenho dos últimos anos como um todo da Companhia apresenta tendência de melhora em sua geração de caixa operacional. Conforme apresentado no quadro abaixo, o fluxo de caixa operacional foi de -R\$93,4 milhões em 2019, -R\$ 63,4 milhões em 2020 e -R\$ 54,2 milhões em 2021. Considerando as operações de cessão de direitos creditórios (conforme mencionado no item 3.2 acima) e debêntures vinculadas a CRIs, o fluxo de caixa operacional, somado às cessões de direitos creditórios e ao saldo das referidas debêntures, foi de -R\$ 108,0 milhões em 2019, em R\$ 87,2 milhões em 2020 e R\$ 11,7 milhões em 2021.

A retomada de lançamentos em 2019 após os anos de crise severa no mercado imobiliário foi fundamental para a evolução apresentada. À parte ao impacto sofrido pela pandemia, a Administração enxerga tendência positiva de recuperação do caixa operacional, considerando não apenas a retomada de lançamentos, mas também a manutenção das despesas administrativas em níveis baixos.

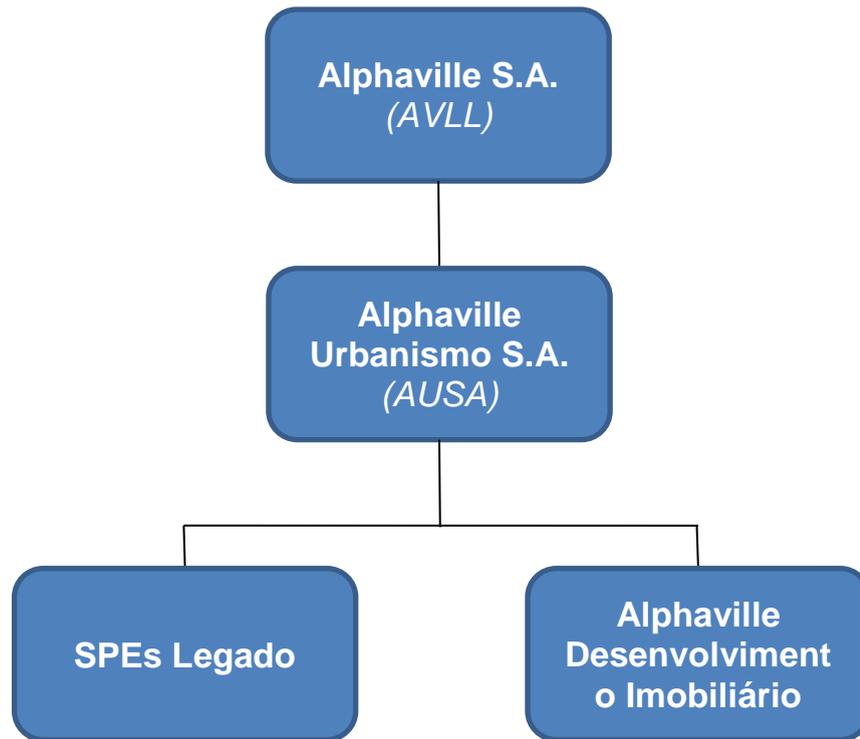
Nos termos da tabela abaixo, a evolução do Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório até o exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 (em R\$ mil):

(Em milhares de reais)	2021	2020	2019
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório	11.681	87.280	-108.012
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	<i>-54.247</i>	<i>-63.417</i>	<i>-93.389</i>
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	<i>-24.818</i>	<i>155.301</i>	<i>-11.694</i>
<i>Debêntures vinculadas a CRIs</i>	<i>90.746</i>	<i>-4.604</i>	<i>-2.929</i>

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Para aumentar a transparência, enendimento e acompanhamento dos resultados dos projetos lançados a partir de 2019, em 2021 realizamos uma reorganização societária, na qual os empreendimentos lançados sob o novo modelo de negócios ("Empreendimentos 2019+") passaram a compor uma sub-holding, que por sua vez está abaixo da Alphaville Urbanismo S.A. Com isso, apresentamos abaixo os resultados operacionais e financeiros desta sub-holding, denominada "Alphaville Desenvolvimento Imobiliário".

Acrescentamos que tal reorganização auxiliará o acompanhamento da evolução desses projetos ao longo do tempo e permitirá ao leitor identificar claramente o impacto positivo do novo modelo de negócios nos resultados operacionais e financeiros da Companhia.



10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 2021, as vendas brutas totais dos projetos lançados em 2019 totalizaram R\$ 414 milhões (R\$ 258 milhões no %AVLL) e dos projetos lançados em 2020 somaram R\$ 367 milhões (R\$ 244 milhões no %AVLL). O resultado dos lançamentos de 2021, conforme descrito no início deste documento, totalizou R\$ 621 milhões em VGV total vendido e R\$ 418 milhões no %AVLL. O VGV total vendido referente aos empreendimentos 2019+ é de R\$ 1,4 bilhão e R\$ 920 milhões no %AVLL.

Com isso, destacamos que a VSO consolidada de todos os empreendimentos 2019+ já atingiu 86%, patamar expressivamente alto, que evidencia o sucesso da implantação do novo modelo de negócios da Companhia, o qual prioriza o lançamento de projetos em cidades com demanda robusta, com potencial alta velocidade de vendas e baixa exposição de caixa em seus empreendimentos. Ainda, destacamos que no 4T21 as vendas brutas destes projetos (VGV %AVLL) somaram R\$ 269 milhões, 317% mais altas vs. o 4T20. No acumulado anual, o aumento foi de 150%, registrando R\$ 536 milhões em 2021.

No âmbito de indicadores financeiros, o aumento da representatividade dos empreendimentos 2019+ demonstra consistência no alcance de melhores resultados financeiros pela Companhia e mostra tendência positiva conforme novos projetos são lançados e os atuais performam suas vendas e receiptamento. Com isso, a receita líquida de R\$ 65 milhões no 4T21 representou crescimento de 272% ante o 4T20, o qual contabilizou R\$ 18 milhões. Na perspectiva anual, o aumento foi ainda maior, de 456%. O lucro bruto apresentou o mesmo comportamento, com R\$ 26 milhões no trimestre e ganho de 279% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Igualmente, registrado em R\$ 72 milhões, cresceu 402% no acumulado anual em comparação à 2020.

Consequentemente, a margem bruta desses empreendimentos manteve o elevado patamar de 40% no 4T21, já observado no 4T20. Na visão anual, a margem bruta atingiu 37%, ainda próxima aos 41% registrados em 2020. A diferença deve-se, principalmente, ao impacto ocorrido no 3T21 por evento não recorrente de aquisição de participação societária. Ainda, os empreendimentos 2019+ possuem uma receita a apropriar ao longo do tempo (Receita REF) de R\$ 620 milhões e, ao final de 2021, registraram POC médio de 26,9%. Com isso, a margem REF desses empreendimentos atingiu 42%.

Portanto, entendemos que os indicadores financeiros apresentados acima retratam contínua melhora e aumento de representatividades do resultado da sub-holding no resultado total da Companhia.

(a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Durante os últimos anos, o cenário econômico brasileiro foi muito desafiador para as empresas do setor imobiliário. Como consequência da grave crise econômica dos últimos anos, a Companhia passou por um período de redução de lançamentos, queda na velocidade de vendas, aumento da inadimplência e ocorrência de distratos. Entretanto, a Administração enxerga como positiva a tendência de melhora nos resultados da Companhia com base na avaliação dos 36 meses, conforme descrito na sequência.

Seguem abaixo os indicadores da Companhia. Os anos entre 2013 a 2018 foram auditados mas não são constantes das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia apresentadas nesse documento. Neste documento, fazemos referência às últimas informações financeiras divulgadas pelo emissor para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019:

Receita Bruta	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Venda de Lotes e Prestação de Serviços (R\$ MM)	799	240	232	59	105	207
Lucro Bruto (R\$ MM)	308	-352	-155	-155	-63	-5

A redução gradual da venda de lotes fez com que a Companhia reduzisse significativamente seus lançamentos de empreendimentos entre 2016 e 2018, o que, somado ao crescente número de consumidores inadimplentes e distratantes, reduziu as receitas da Companhia. Essa redução das receitas acabou por impactar a posição de liquidez, o que, consequentemente, requereu a contratação de novos financiamentos. A necessidade de contratar novos financiamentos no aumento de despesas financeiras.

A Companhia encerrou o ano de 2020 com uma tendência positiva em seus resultados e a manteve em 2021, podendo ser demonstrado pelo aumento da receita bruta nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e melhora do lucro bruto nos exercícios findos em 2021, 2020 e 2019, refletindo o aumento da demanda pelos produtos Alphaville, reforçado pela tendência de priorizar moradias de qualidade e espaçosas no mercado imobiliário pós crise. Essa tendência de recuperação permanece no resultado da Companhia em no exercício findo em 2021, com lucro bruto já substancialmente melhor quando comparado ao exercício findo em 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Prejuízo Líquido totalizou R\$ 381,7 milhões, uma melhora de R\$ 38,1 milhões quando comparado ao Prejuízo Líquido de R\$ 419,8 milhões apresentado no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e R\$ 441,5 milhões melhor que o prejuízo líquido de R\$ 823,2 milhões apurado em 31 de dezembro de 2019. A tendência de melhora observada reflete o depuramento do legado, com maior velocidade de revenda dos distratos, redução da inadimplência e alavancagem e, principalmente, o aumento do receiptamento dos projetos lançados a partir de 2019 dentro do novo modelo de negócios da Companhia, que privilegia a rentabilidade, geração de caixa e proteção da carteira de recebíveis com o uso da alienação fiduciária nos contratos de financiamento a clientes.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

A Administração entende que o atual montante provisionado no balanço patrimonial da Companhia reflete a expectativa de distratos da carteira atual para os próximos anos. Importante ressaltar que a nova lei de distratos e os processos de venda colocados em prática a partir de 2019, instituindo alienação fiduciária nas vendas financiadas minimizam a ocorrência de distratos das novas vendas.

Adicionalmente, a redução no prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, também é consequência da redução no volume da dívida bruta ocorrida ao final de 2019 com a conversão das debêntures conversíveis. Também vale mencionar que a Companhia deu, e continua dando, importantes passos no processo de reestruturação financeira, principalmente com o alongamento do perfil de dívidas, o que permite que a Companhia consiga enfrentar os desafios de curto prazo e viabilizar os investimentos necessários para desenvolver seu modelo de negócios.

Em 11 de dezembro de 2020 a Companhia realizou sua Oferta Inicial de Ações, captando R\$ 306 milhões. Esse recurso vem sendo utilizado, em sua maioria, para investimentos na retomada operacional da companhia com novos lançamentos e andamento de obras.

Em 31 de dezembro de 2021, a liquidez corrente (calculado como ativo circulante dividido pelo passivo circulante) foi de 0,99, contra 1,50 em 31 de dezembro de 2020 e 1,71 em 31 de dezembro de 2019. Nos mesmos períodos, a liquidez geral (ativo total dividido pelo passivo total) foi de 1,01, contra 1,21 em 31 de dezembro de 2019 e 1,31 em 31 de dezembro de 2019.

O quadro a seguir apresenta os índices descritos acima:

(Em milhares de reais, exceto índice)	Em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Ativo Circulante	658.848	947.064	808.547
Passivo Circulante	682.288501.618	630.004	470.779
Liquidez Corrente	98,79%	150,33%	171,75%
Liquidez Geral	100,69%	120,89%	131,85%

Em 31 de dezembro de 2021 o índice de endividamento total (passivo total/ patrimônio líquido) foi de 144,55x, ante 4,79x em 31 de dezembro de 2020 e 3,14x em 31 de dezembro de 2019.

A posição de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 121,5 milhões e dívida bruta de R\$ 934,5 milhões. Em 31 de dezembro de 2020 a dívida bruta era de R\$ 979,0 milhões, enquanto, em 31 de dezembro de 2019 era R\$ 997,5 milhões.

(b) Estrutura de Capital

Em 31 de dezembro de 2021, a estrutura de capital da Companhia era composta por empréstimos e financiamentos bancários, debêntures e outras obrigações. Abaixo, apresentamos a estrutura de capital da Companhia para os três últimos exercícios encerrados em 31 de dezembro.

(em R\$ mil)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Capital de Terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não circulante)	1.849.608	1.898.578	1.688.351
Capital Próprio (Patrimônio Líquido)	12.796	396.673	537.685
Capital Total	1.862.404	2.295.251	2.226.036

A companhia possui hoje 261 (duzentos e sessenta e um) acionistas em sua base, sendo 75,82% (setenta e cinco vírgula oitenta e dois por cento) de participação no capital social da companhia detido pelos fundos de investimento geridos pelo Pátria Investimentos, seguido pela TG Core com 8,08% (oito vírgula zero oito por cento) de participação no capital social da companhia. O registro de companhia aberta possibilita à Companhia eventualmente acessar o mercado de capitais através de Ofertas Subsequentes Primárias e Secundárias (Follow ons) ou Aumento de Capital, e, com isso, fortalecer sua estrutura de capital.

(i) Contratos de empréstimos e financiamentos relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimos e financiamentos relevantes em vigor em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e (valores em milhares de reais):

Tipo de Operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Cédula de Crédito Bancário	Mar/22 a Dez/23	Pre 12,83% a 15,53% / CDI +3,5% a CDI+10,56%	27.755	126.651	142.315

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Mútuo	-	110% do CDI	-	-	8.632
Total			27.755	126.651	150.947
		Parcela circulante	17.925	50.167	57.465
		Parcela não circulante	9.830	76.484	93.482

A tabela abaixo apresenta as características das debêntures emitidas pela Companhia (valores em milhares de reais).

Emissões	Principal	Remuneração Anual	Vencimento Final	2021	2020	2019
Primeira emissão	630.224	CDI+6,00%	Dezembro de 2025	623.435	642.011	629.770
Quarta emissão (lastro para CRI)	43.517	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	41.706	48.948	53.552
Sétima emissão (lastro para CRI)	-	CDI+5,85%	Março de 2022	-	30.874	40.249
Oitava Emissão (lastro para CRI)	92.378	IPCA+8,00%	Julho de 2027	103.286	-	-
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	70.206	65.299	61.697
Primeira emissão -segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	69.788	64.910	61.329
(-) Custo de transação				(1.685)	-	-
				906.736	852.042	846.597
Parcela circulante				89.893	58.419	18.455
Parcela não circulante				816.843	793.623	828.142

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia mantém contratos de prestação de serviços bancários com diversas instituições financeiras, como contratos de conta corrente, transferências bancárias e contratos de depositário.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

A Companhia possui dívidas de natureza quirográfaria e de natureza real, cujas garantias são constituídas, principalmente, por cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de quotas das Sociedades de Propósito Específico controladas pela Companhia. A descrição destas dívidas por natureza de garantia, encontra-se indicado no item 3.8 deste Formulário de Referência.

A subordinação entre as obrigações registradas no passível exigível acontecerá de acordo com a Lei 11.101 de 2015: (i) obrigações sociais e trabalhistas; (ii) impostos a recolher; (iii) garantia real;

(iv) empréstimos e financiamentos; (v) crédito quirográfiros; (iv) créditos subordinados; e (viii) dividendos. Assim, as dívidas lastreadas em garantias reais tem preferência de recebimento em relação às demais dívidas da Companhia, até o esgotamento da garantia fornecida.

(v) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e a alienação de controles societário

Os contratos de financiamentos descritos acima possuem, dentre outras, as seguintes cláusulas restritivas:

- cumprir os pagamentos previstos em contrato;
- itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro;
- garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- prestar informações nos prazos solicitados nos contratos;
- não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- distribuição de dividendos acima do dividendo mínimo obrigatório;
- não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- garantir a manutenção da capacidade de honrar com manutenção dos itens das garantias apresentadas nos contratos;
- manter válidas as licenças ambientais e trabalhistas pertinentes ao funcionamento do negócio;
- e
- não alterar de forma relevante o objeto social da Companhia.

Até o presente momento, a Companhia e suas controladas cumpriram todas as obrigações pecuniárias decorrentes de seus contratos financeiros.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

(c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Administração acredita possuir capacidade de pagamento dos compromissos da Companhia nos próximos 12 (doze) meses, com base em: (i) na geração de caixa operacional de 2022 e desempenho nos últimos exercícios sociais, (ii) capacidade da Companhia de acessar o mercado de capitais para realizar operações de captação bancária e/ou operações de cessão de créditos recebíveis (iii) eventual reestruturação do fluxo de amortização de seu endividamento atual e (iv) eventual acesso ao mercado de capitais através de Ofertas Subsequentes Primárias e Secundárias (Follow ons) ou Aumento de Capital, e, com isso, fortalecer sua estrutura de capital.

Em relação à geração de caixa operacional, a qual equivale ao fluxo de caixa operacional conforme demonstrações financeiras acrescido do saldo de operações de cessão de direitos creditórios e debêntures vinculadas a CRIs, em 31 de dezembro de 2021 a Companhia gerou caixa operacional de R\$ 12 milhões, ante R\$ 87 milhões em 31 de dezembro de 2020 e -R\$108 milhões em 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de reais)	2021	2020	2019
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório	11.681	87.280	-108.012
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	<i>-54.247</i>	<i>-63.417</i>	<i>-93.389</i>
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	<i>-24.818</i>	<i>155.301</i>	<i>-11.694</i>
<i>Debêntures vinculadas a CRIs</i>	<i>90.746</i>	<i>-4.604</i>	<i>-2.929</i>

(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

Além do caixa proveniente de suas atividades operacionais, as quais estão descritas neste formulário, a Companhia atesta que ao longo dos anos acessou e continua acessando o mercado de capitais como fonte de financiamento para capital de giro, reforçando assim seu fluxo de caixa até o período findo em 31 de dezembro de 2021 para financiamento de capital de giro e investimento em ativos não circulantes, através da contratação de operações de captação bancária e securitização de seus recebíveis. Adicionalmente, os recursos provenientes de sua abertura de capital em 11 de dezembro de 2020 possibilitaram maior garantia da capacidade de financiamento de ativos utilizados e capital de giro.

(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia pretende utilizar, caso necessário, como fonte de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes para cobrir eventuais deficiências de liquidez os recursos provenientes de (i) receitas das atividades operacionais da Companhia (ii) operações de captação bancária e securitização de recebíveis e (iii) acesso ao mercado de capitais através de Ofertas Subsequentes Primárias e Secundárias (Follow ons) ou Aumento de Capital, e, com isso, fortalecer sua estrutura de capital.

(f) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Não possuíamos, em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2020 e 2019 quaisquer empréstimos e financiamentos com limites de utilização disponíveis para utilização. Não obstante, a carteira de recebíveis da venda de lotes da Companhia está disponível para ser vendida, sempre que considerarmos necessário, exceto as objeto de cessão e/ou garantia em operações de financiamento.

(g) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As informações de balanço patrimonial consolidado e das demonstrações de resultado consolidado relativas às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas pelos auditores independentes da Companhia, conforme indicado nos respectivos relatórios.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS****EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**

(em milhares de reais, exceto lucro por ação expresso em reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020		
		AV		AV	AH
Receita operacional líquida	227.901	100,00%	180.202	100,00%	26,47%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(232.414)	-101,98%	(243.218)	-134,97%	-4,44%
Prejuízo bruto operacional	(4.513)	-1,98%	(63.016)	-34,97%	-92,84%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	(34.743)	-15,24%	(21.333)	-11,84%	62,86%
Despesas gerais e administrativas	(78.909)	-34,62%	(68.115)	-37,80%	15,85%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	1.742	0,76%	(3.072)	-1,70%	-156,71%
Depreciação e amortização	(9.083)	-3,99%	(15.848)	-8,79%	-42,69%
Amortização de mais valia	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Outras (despesas) receitas operacionais	(130.782)	-57,39%	(130.786)	-72,58%	0,00%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(256.288)	-112,46%	(302.170)	-167,68%	-15,18%
Despesas Financeiras	(149.790)	-65,73%	(128.763)	-71,45%	16,33%
Receitas financeiras	30.603	13,43%	13.794	7,65%	121,86%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(375.475)	-164,75%	(417.139)	-231,48%	-9,99%
Imposto de renda e Contribuição Social Corrente	(6.223)	-2,73%	(2.626)	-1,46%	136,98%
Imposto de renda e Contribuição Social diferido	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Total de imposto de renda e contribuição Social	(6.223)	-2,73%	(2.626)	-1,46%	136,98%
Prejuízo do exercício	(381.698)	-167,48%	(419.765)	-232,94%	-9,07%
Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não Controladores	(4.572)	-2,01%	(113.056)	-62,74%	-95,96%
À Controladora	(377.126)	-165,48%	(306.709)	-170,20%	22,96%
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações – em reais	(17)		(14)		

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 227,9 milhões comparativamente a R\$ 180,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um aumento de R\$ 47,7 milhões ou 26,47%. Esse aumento está relacionado principalmente a apropriação de receita decorrente do andamento das obras lançadas a partir de 2019 dentro do novo modelo de negócios da Companhia, que reforça a rentabilidade, geração de caixa e mitigação do risco de distratos através da utilização de alienação fiduciária nos contratos de financiamento a clientes. A Receita operacional líquida da companhia continua sendo impactada pela depuração do legado e, principalmente, pelo efeito dos distratos – que reverte a receita e custo apropriado referente ao contrato distratado, revertendo também as respectivas provisões.

Custo de desenvolvimento e venda de lotes

O Custo de desenvolvimento e venda de lotes no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 232,4 milhões comparativamente a R\$ 243,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou uma redução de R\$ 10,8 milhões ou 4,44pp.

Prejuízo bruto operacional

O Prejuízo bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 4,5 milhões representando uma melhora quando comparado ao prejuízo bruto operacional de R\$ 63,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, em função das variações de receitas e custos apresentadas acima.

Despesas com vendas

As Despesas com vendas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram de R\$ 34,7 milhões comparativamente a R\$ 21,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um aumento de R\$ 13,4 milhões ou 62,86%. Esse aumento está compatível com o aumento vendas de lançamentos do ano de 2021, mantendo o nível de Despesas com Vendas / Vendas Brutas Totais ao redor de 3%.

Despesas gerais e administrativas

As Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 somam R\$ 78,9 milhões comparativamente a R\$ 68,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um aumento de R\$ 10,8 milhões ou 15,85%, sendo parte em função do aumento de despesas recorrentes. É válido destacar que no ano passado, em função do início da pandemia e incertezas envolvidas neste contexto, a Companhia adotou medidas emergenciais de redução de

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

despesas, o que refletiu em níveis menores do que o esperado para esta linha em 2020.

Outras (despesas) receitas operacionais

As Outras (despesas) receitas operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram uma despesa líquida de R\$ 130,8 milhões comparativamente a uma despesa líquida R\$ 130,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, mantendo-se estável quando comparado ao exercício de 2020.

Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social

O prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 256,3 milhões representando uma melhora de R\$ 45,8 milhões quando comparado a R\$ 302,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, em função da redução do prejuízo bruto combinado às reduções nas despesas operacionais conforme mencionado anteriormente.

Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

O Resultado financeiro líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 119,2 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$ 115,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um aumento de R\$ 4,2 milhões ou 3,67%. Essa variação decorre basicamente do aumento do CDI nos últimos 12 meses, que impactou o nível de despesas financeiras em função da correção monetária aplicada sobre os pagamentos das operações.

Prejuízo do período

O Prejuízo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 381,7 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$ 419,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou uma variação positiva de R\$ 38,1 milhões ou 9,07%, conforme explicado nas contas acima.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(em milhares de reais, exceto lucro por ação expresso em reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019		AH
	AV		AV		
Receita operacional líquida	180.202	100,00%	164.200	100,00%	9,75%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(243.218)	-134,97%	(319.474)	-194,56%	-23,87%
Prejuízo bruto operacional	(63.016)	-34,97%	(155.274)	-94,56%	-59,42%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	(21.333)	-11,84%	(38.951)	-23,72%	-45,23%
Despesas gerais e administrativas	(68.115)	-37,80%	(64.671)	-39,39%	5,33%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	(3.072)	-1,70%	(5.930)	-3,61%	-48,20%
Depreciação e amortização	(15.848)	-8,79%	(16.761)	-10,21%	5,45%
Amortização de mais valia	-	0,00%	(700)	-0,43%	-100,00%
Outras (despesas) receitas operacionais	(130.786)	-72,58%	(144.204)	-87,82%	-9,30%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(302.170)	-167,68%	(426.491)	-259,74%	-29,15%
Despesas Financeiras	(128.763)	-71,45%	(402.493)	-245,12%	-68,01%
Receitas financeiras	13.794	7,65%	7.770	4,73%	77,53%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(417.139)	-231,48%	(821.214)	-500,13%	-49,20%
Imposto de renda e Contribuição Social Corrente	(2.626)	-1,46%	(2.023)	-1,23%	29,81%
Imposto de renda e Contribuição Social diferido	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Total de imposto de renda e contribuição Social	(2.626)	-1,46%	(2.023)	-1,23%	29,81%
Prejuízo do exercício	(419.765)	-232,94%	(823.237)	-501,36%	-49,01%
Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não controladores	(113.056)	-62,74%	(331.826)	-202,09%	-65,93%
À Controladora	(306.709)	-170,20%	(491.411)	-299,28%	-37,59%
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações – em reais	(14)		(7)		

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 180,2 milhões comparativamente a R\$ 164,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou um aumento de R\$ 16,0 milhões ou 9,75%. Este aumento está relacionado principalmente a apropriação de receita decorrente de vendas de lotes em estoque, que saiu de R\$55,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro 2019 para R\$101,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, combinado com a redução na reversão da provisão de distratos, que saiu de uma receita no valor de R\$109,0 milhões no exercício encerrado de 31 de dezembro de 2019 para R\$79,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020. A provisão para distratos é uma conta redutora da receita e representa a expectativa de distratos (estorno de receita) decorrente do aumento da inadimplência no contas a receber (ou reversão, em caso de redução da inadimplência ou efetivação dos distratos) decorrente da incerteza quanto à capacidade do adquirente honrar o contrato.

Custo de desenvolvimento e venda de lotes

O Custo de desenvolvimento e venda de lotes no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 243,2 milhões comparativamente a R\$ 319,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 76,3 milhões ou 23,87%. Esta variação reflete a redução no volume de obras em andamento no período, decorrente do impacto da COVID-19 nas obras, assim como nos custos de desenvolvimento.

Prejuízo bruto operacional

O Prejuízo bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 63,0 milhões representando uma redução quando comparado ao prejuízo bruto operacional de R\$ 155,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, em função das variações de receitas e custos apresentadas acima.

Despesas com vendas

As Despesas com vendas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foram de R\$ 21,3 milhões comparativamente a R\$ 39,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 17,7 milhões ou 45,23%. Essa redução é decorrente principalmente dos ganhos de eficiência no processo de comercialização dos lotes por outros canais, especialmente canais digitais em decorrência da COVID-19.

Despesas gerais e administrativas

As Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foram de R\$ 68,1 milhões comparativamente a R\$ 64,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou um aumento de R\$ 3,4 milhões ou 5,33%. Apesar dessa variação, a Companhia teve uma redução de 13% das despesas recorrentes em relação a 2019, além disso houve a reversão do

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

provisionamento para pagamento de bonus no valor de R\$ 6,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Outras (despesas) receitas operacionais

As Outras (despesas) receitas operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foram uma despesa líquida de R\$ 130,8 milhões comparativamente a uma despesa líquida R\$ 144,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 13,4 milhões ou 9,30%. Essa variação é decorrente basicamente da redução do provisionamento de contingências.

Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social

O prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 302,1 milhões representando uma redução de R\$ 124,4 milhões quando comparado a R\$ 426,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, em função da redução do prejuízo bruto combinado às reduções nas despesas operacionais conforme mencionado anteriormente. Ademais, a rubrica "Outras despesas operacionais" totalizou R\$ 130,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, representando uma redução de R\$ 13,4 milhões quando comparado aos R\$ 144,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

O Resultado financeiro líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 115,0 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$ 394,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 280 milhões ou 70,87%. Essa redução decorre basicamente da queda na taxa de juros, e principalmente, pela redução das despesas financeiras relativas as debentures conversíveis detidas pelos acionistas controladores, que foram convertidas em capital no final de 2019.

Prejuízo do período

O Prejuízo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 419,8 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$ 823,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma variação positiva de R\$ 403,4 milhões ou 49,01%, conforme explicado nas contas acima.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

BALANÇOS PATRIMONIAIS

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020.

	Em 31.12.2021 (em milhares de reais)		Em 31.12.2020 (em milhares de reais)		
		AV (em %)		AV (em %)	AH (em%)
Ativo					
Circulante Caixa e Equivalentes de	11.137	0,60	21.227	1,14	-47,53
Aplicações financeiras	110.340	5,92	322.860	17,34	-65,82
Contas a Receber	196.147	10,53	202.711	10,88	-3,24
Lotes a comercializar	314.981	16,91	366.101	19,66	-13,96
Demais contas a receber	26.243	1,41	34.165	1,83	-23,19
Total do ativo Circulante	658.848	35,38	947.064	50,85	-30,43
Não circulante					
Contas a receber	356.693	19,15	501.248	26,91	-28,84
Lotes a comercializar	196.861	10,57	211.897	11,38	-7,10
Dividendos a receber	2.156	0,12	2.156	0,12	0,00
Valores a receber de partes relacionadas	4.289	0,23	6.316	0,34	-32,09
Outros créditos	98.081	5,27	64.068	3,44	53,09
Investimentos em controladas	22.101	1,19	23.426	1,26	-5,66
Imobilizado	21.757	1,17	34.279	1,84	-36,53
Intangível	501.618	26,93	504.797	27,10	-0,63
Total do ativo não circulante	1.203.556	64,62	1.348.187	72,39	-10,73
Total do ativo	1.862.404	100	2.295.251	123	-18,86
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	17.925	0,96	50.167	2,19	-64,27
Debêntures	89.893	4,83	58.419	2,55	53,88
Fornecedores	57.350	3,08	91.608	3,99	-37,40
Salários, encargos sociais, impostos e participações	48.140	2,58	49.060	2,14	-1,88
Adiantamentos de clientes	215.049	11,55	137.462	5,99	56,44
Repasses a efetuar a sócios incorporadores	20.581	1,11	15.544	0,68	32,40
Dividendos a pagar	390	0,02	402	0,02	-2,99
Valores a pagar para partes relacionadas	933	0,05	944	0,04	-1,17
Obrigações com cessões de direitos creditórios	88.243	4,74	91.412	3,98	-3,47
Outras obrigações	112.817	6,06	109.896	4,79	2,66
Provisão para demandas judiciais	30.967	1,66	25.090	1,09	23,42
Total do Passivo Circulante	682.288	36,63	630.004	27,45	8,30
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.830	0,53	76.484	3,33	-87,15
Debêntures	816.843	43,86	793.623	34,58	2,93
Aquisição de participações societárias	24.958	1,34	25.039	1,09	-0,32
Provisão para demandas judiciais	105.839	5,68	133.057	5,8	-20,46
Provisão para garantia	12.705	0,68	17.859	0,78	-28,86
Obrigações com cessões de direitos creditórios	131.874	7,08	153.523	6,69	-14,10
Outras obrigações	65.271	3,50	68.989	3,01	-5,39
Total do Passivo não circulante	1.167.320	62,68	1.268.574	55,27	-7,98
Patrimônio Líquido Capital Social	1.581.004	84,89	1.581.004	68,88	0,00
Reserva de capital	1.063.009	57,08	1.060.071	46,19	0,28
Ações em tesouraria	-10.321	-0,55	-5.107	-0,22	102,10
Prejuízos acumulados	-2.620.577	-140,71	-2.243.451	-97,74	16,81
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora	13.115		392.517		-96,66
Participação de acionistas não controladores	-319	-0,02	4.156	0,18	-107,68
Total do Patrimônio Líquido	12.796	0,69	396.673	17,28	-96,77
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	1.862.404	100	2.295.251	100	-18,86

Aplicações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2021, as aplicações financeiras foram de R\$ 110,3 milhões, em comparação com R\$ 322,9 milhões em 31 de dezembro de 2020. A redução de R\$ 212,6 milhões, ou 65,84%, decorre principalmente pelo resgate das aplicações para o consumo das atividades operacionais.

Contas a receber (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, o contas a receber era de R\$ 552,8 milhões, em comparação com R\$ 704,0 milhões em 31 de dezembro de 2020. A redução de R\$ 151,2 milhões ou 21,48%, se deu principalmente pelo recebimento das parcelas contratuais com vencimento no período.

Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, o estoque de lotes a comercializar era de R\$ 511,8 milhões, em comparação com R\$ 578,0 milhões em 31 de dezembro de 2020. A redução de R\$ 66,2 milhões ou 11,45%, se deu principalmente pelas vendas de lotes em estoque, no montante de R\$ 36,0 milhões,

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

combinado com a redução da Provisão para Distratos no montante de 30,2 milhões.

Outros créditos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, a contas de outros créditos era de R\$ 124,3 milhões, em comparação com R\$ 98,2 milhões em 31 de dezembro de 2020. O aumento de R\$ 26,1 milhões ou 26,6%, se deu principalmente a captação e juros de CRI subordinado.

As demais contas do ativo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

Passivo

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica de empréstimos e financiamentos foi de R\$ 27,8 milhões, comparativamente a R\$ 126,7 milhões em 31 de dezembro de 2020, em função das amortizações líquidas das parcelas de dívidas com vencimentos no período, além da liquidação de dívidas.

Debêntures (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica de Debêntures totalizou R\$ 906,7 milhões, comparativamente a R\$ 852,0 milhões em 31 de dezembro de 2020, esse aumento é decorrente a captação de uma nova debênture.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2021, os fornecedores foram de R\$ 57,4 milhões, em comparação com R\$ 91,6 milhões em 31 de dezembro de 2020. Essa redução de R\$ 34,2 milhões é decorre principalmente dos pagamentos efetuados com vencimentos no período.

Obrigações com cessões de direitos creditórios (Circulante e Não Circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, a conta de Obrigações com cessões de direitos creditórios foi de R\$ 220,1 milhões, representando uma redução de R\$ 24,8 milhões ou 10,13%, quando comparado com R\$ 244,9 milhões em 31 de dezembro de 2020, decorrente dos recebíveis securitizados com vencimentos no período.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido foi de R\$ 12,8 milhões, representando uma redução de R\$ 383,9 milhões, quando comparado ao patrimônio líquido de R\$ 396,7 milhões em 31 de dezembro de 2020. Essa redução é decorrente principalmente do prejuízo no período de R\$ 381,7 milhões.

As demais contas do passivo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019.

	<u>Em 31.12.2020 (em milhares de reais)</u>	<u>AV (em %)</u>	<u>Em 31.12.2019 (em milhares de reais)</u>	<u>AV (em %)</u>	<u>AH (em%)</u>
Ativo					
Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	21.227	0,92	23.087	1,04	-8,06
Aplicações financeiras	322.860	14,07	37.024	1,66	772,03
Contas a Receber	202.711	8,83	209.529	9,41	-3,25
Lotes a comercializar	366.101	15,95	481.333	21,62	-23,94
Demais contas a receber	34.165	1,49	57.574	2,59	-40,66
Total do ativo Circulante	947.064	41,26	808.547	36,32	17,13
Não circulante					
Contas a receber	501.248	21,84	571.139	25,66	-12,24
Lotes a comercializar	211.897	9,23	235.044	10,56	-9,85
Dividendos a Receber	2.156	0,09	3.211	0,14	-32,86
Valores a receber de partes relacionadas	6.316	0,28	731	0,03	764,02
Outros créditos	64.068	2,79	34.067	1,53	88,06
Investimentos em	23.426	1,02	28.526	1,28	-17,88

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

controladas					
Imobilizado	34.279	1,49	30.689	1,38	11,70
Intangível	504.797	21,99	514.081	23,09	-1,81
Total do ativo não circulante	1.348.187	58,74	1.417.488	63,68	-4,89
Total do ativo	2.295.251	100	2.226.035	100,00	3,11

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

	Em 31.12.2020 (em milhares reais)	AV (em %)	Em 31.12.2019 (em milhares reais)	AV (em %)	AH (em%)
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	50.167	2,19	57.465	2,58	-12,70
Debêntures	58.419	2,55	18.455	0,83	216,55
Fornecedores	91.608	3,99	95.683	4,30	-4,26
Salários, encargos sociais, impostos e participações	49.060	2,14	36.281	1,63	35,22
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	137.462	5,99	70.123	3,15	96,03
Repasses a efetuar a sócios incorporadores	15.544	0,68	39.257	1,76	-60,40
Dividendos a pagar	402	0,02	1.529	0,07	-73,71
Valores a pagar para partes relacionadas	944	0,04	731	0,03	29,14
Obrigações com cessões de direitos creditórios	91.412	3,98	36.230	1,63	152,31
Outras obrigações	109.896	4,79	84.443	3,79	30,14
Provisão para demandas judiciais	25.090	1,09	30.582	1,37	-17,96
Obrigações com acionistas	-	0	-	0	0
Total do Passivo Circulante	630.004	27,45	470.779	21,15	33,82
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	76.484	3,33	93.482	4,20	-18,18
Debêntures	793.623	34,58	828.142	37,20	-4,17
Aquisição de participações societárias	25.039	1,09	23.297	1,05	7,48
Provisão para demandas judiciais	133.057	5,80	105.617	4,74	25,98
Provisão para garantia	17.859	0,78	22.957	1,03	-22,21
Obrigações com cessões de direitos creditórios	153.523	6,69	53.405	2,40	187,47
Outras obrigações	68.989	3,01	90.672	4,07	-23,91
Total do Passivo não circulante	1.268.574	55,27	1.217.572	54,70	4,19
Patrimônio Líquido					
Capital Social	1.581.004	68,88	1.259.893	56,60	24,98
Reserva de capital	1.060.071	46,19	909.657	40,86	16,54
Ações em tesouraria	(5.107)	-0,22	(5.107)	-0,23	0
Prejuízos acumulados	(2.243.451)	-97,74	(1.936.742)	-87,00	15,84
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora	392.517		232.808	0	0
Participação de acionistas não controladores	4.156	0,18	304.877	13,70	-98,64
Total do Patrimônio Líquido	396.673	17,28	537.685	24,15	-26,23
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	2.295.251	100,00	2.226.036	100,00	3,11

Aplicações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2020, as aplicações financeiras foram de R\$ 322,9 milhões, em comparação com R\$ 37,0 milhões em 31 de dezembro de 2019. O aumento de R\$ 285,8 milhões, ou 772,03%, decorre principalmente a recursos captados via abertura de capital da Companhia .

Contas a receber (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o contas a receber era de R\$ 704,0 milhões, em comparação com R\$ 780,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. A redução de R\$ 76,7 milhões ou 9,83%, se deu principalmente pelo recebimento das parcelas contratuais com vencimento no período.

Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o estoque de lotes a comercializar era de R\$ 578,0 milhões, em comparação com R\$ 716,4 milhões em 31 de dezembro de 2019. A redução de R\$ 138,4 milhões ou 19,32%, se deu principalmente pelas vendas de lotes em estoque.

As demais contas do ativo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Passivo**Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)**

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de empréstimos e financiamentos foi de R\$ 126,7 milhões, comparativamente a R\$ 150,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, em função das amortizações líquidas das parcelas de dívidas com vencimentos no período.

Debêntures (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de Debêntures totalizou R\$ 852,0 milhões, mantendo-se estável quando comparado a R\$ 846,6 milhões em 31 de dezembro de 2019.

Obrigações com cessões de direitos creditórios (Circulante e Não Circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, a conta de Obrigações com cessões de direitos creditórios foi de R\$ 244,9 milhões, representando um aumento de R\$ 155,3 milhões ou 173,26%, quando comparado com R\$ 89,6 milhões em 31 de dezembro de 2019, decorrente da consolidação da esteira de securitização de recebíveis oriundos de novas vendas.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido foi de R\$ 396,7 milhões, representando uma redução de R\$ 141,0 milhões, quando comparado ao patrimônio líquido de R\$ 537,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa redução é decorrente do aumento de capital e constituição de reserva de capital, líquidos de gastos com emissão de ações no montante de R\$ 993,6 milhões, combinado com o reconhecimento de perda no aumento de participação em controlada de R\$ 713,8 milhões e com o próprio prejuízo no período de R\$ 419,8 milhões.

As demais contas do passivo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos aos fluxos de caixa consolidados da Companhia para os períodos indicados:

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Exercício social encerrado em 31 de dezembro (em R\$ mil, exceto percentual)	2021	2020	AH
Utilização de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(54.247)	(63.417)	-14,46%
Utilização (geração) de caixa nas atividades de Investimento	204.017	(293.962)	-169,40%
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	(159.860)	355.519	-144,97%

Consumo de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

O caixa líquido consumido das atividades operacionais totalizou R\$ 54,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, mantendo-se estável quando comparado ao caixa líquido consumido de R\$ 63,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de investimento

O caixa líquido gerado nas atividades de investimentos totalizou R\$ 204,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, comparado ao caixa líquido utilizado de R\$ 293,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Essa variação de R\$ 498 milhões, ou 169,40%, deve-se principalmente dos resgate das aplicações para o consumo das atividades operacionais.

Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

O caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 159,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 355,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Essa variação de R\$ 515,4, ou 144,97% deve-se principalmente aos recebíveis securitizados com vencimentos no período, combinado do aumento de capital oriundo do IPO, o que contribuiu para o saldo positivo no exercício de 2020.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

Exercício social encerrado em 31 de dezembro (em R\$ mil, exceto percentual)	2020	2019	AH
Utilização de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(63.417)	(93.389)	(32,09)%
Utilização (geração) de caixa nas atividades de Investimento	(293.962)	(106.549)	175,89%
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	355.519	209.715	69,52%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Consumo de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

O caixa líquido consumido das atividades operacionais totalizou R\$ 63,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado ao caixa líquido consumido de R\$ 93,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. A redução do consumo de caixa operacional de R\$ 30,0 milhões, ou 32,09%, é decorrente da redução das despesas e custos operacionais.

Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de investimento

O caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos totalizou R\$ 293,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado ao caixa líquido utilizado de R\$ 106,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Essa variação deve-se principalmente ao maior volume de aplicações durante o exercício, decorrente a captação via IPO.

Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 355,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 209,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Essa variação deve-se principalmente a esteira de securitização de recebíveis oriundos de novas vendas .

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

(a) Resultados das operações do emissor

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A base das receitas da Companhia e, conseqüentemente de suas operações, nas últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 advém da venda de lotes. A Companhia contabiliza a receita de vendas dos lotes pela metodologia PoC ("Percentage of Completion"), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido no empreendimento, em relação ao custo total orçado. O custo orçado é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia, tendo em vista que afeta a velocidade de reconhecimento da receita, e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa tais custos mensalmente, refletindo os devidos ajustes em suas respectivas datas-base, para evitar distorções na apropriação de resultados.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

Como uma empresa do setor imobiliário, a qual opera integralmente no Brasil, os resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira da Companhia, assim como os resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira dos clientes da Companhia, são afetados por condições econômicas gerais no Brasil, especialmente pelo crescimento econômico brasileiro.

Taxas de juros

O lucro líquido da Companhia é influenciado por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto sobre as despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis e sobre as receitas de juros geradas dos saldos de caixa e investimento da Companhia.

Os principais fatores que afetam os resultados operacionais são os fatores atrelados à receita das vendas dos lotes. A receita das vendas dos lotes varia de acordo com a quantidade total (volume) de lançamentos, o número total de vendas, a velocidade de construção dos imóveis e o volume de distratos.

(b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Índices	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
INCC	14,03%	8,70%	4,10%
IGPM	17,79%	23,10%	7,30%
CDI	8,76%	1,90%	4,60%
TR	0,00%	0,00%	0,00%

Preponderantemente, as receitas da Companhia são indexadas ao Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

(c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Os contratos de fornecedores de obras, que compõem o custo dos empreendimentos, são indexados ao INCC e variam conforme a oscilação de tal índice.

As dívidas corporativas são atreladas ao CDI. Dessa forma, o custo financeiro da Companhia oscila conforme a variação desses índices.

As aplicações financeiras da Companhia são atreladas ao CDI e oscilam conforme a variação desse índice.

Cabe ressaltar que a empresa não possui custos atrelados a moedas estrangeiras, tampouco dívidas ou valores a receber.

As variações nos índices supracitados podem impactar o resultado operacional e financeiro da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Companhia, por meio de suas controladas diretas e indiretas, desenvolve seus empreendimentos através de Sociedades de Propósito Específico – SPE, portanto, a constituição de novas empresas faz parte do curso normal dos negócios da Companhia. Todas as SPEs têm o mesmo objeto social.

Entre os anos de 2019 e 2021, a Companhia alienou participação societária de algumas empresas controladas por ela, conforme mencionado na tabela abaixo, e também realizou a reestruturação descrita no item (c) abaixo, assim como o mencionado no item 15.7 deste formulário de referência.

EMPREENDIMENTO	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	STATUS	VALOR DE VENDA/COMPRA	DATA DO EVENTO
ARAÇATUBA	ALPHAVILLE ARAÇATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	14.869.870/0001-06	Vendida	R\$ 1,00	26/06/2019
CAMPOS DOS GOYTACAZES	ALPHAVILLE CAMPOS DOS GOYTACAZES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	17.796.766/0001-27	Vendida	R\$ 1,00	26/06/2019
TERRAS ALPHA UBERLDANDIA	ALPHAVILLE 66 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.348.708/0001-57	Vendida	R\$ 8.000.000,00	21/08/2020
GRENN VILLE	ALPHAVILLE 57 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	23.285.246/0001-52	Vendida	R\$ 12.000.000,00	24/05/2021
TERRAS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	PARK AVENUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	24.430.500/0001-21	Adquirida	R\$ 50.000,00	17/12/2019
SANEAMENTO CEARÁ	SANEAMENTO CEARÁ S.A	22.920.881/0001-00	Adquirida	R\$ 1.800.000,00	08/10/2020
ITACAP	ITACAP TRÊS INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	09.181.987/0001-62	Adquirida	R\$ 11.850.212,19	11/06/2021
DIAS BRANCO SPE 007	ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 007 S.A	43.669.344/0001-09	Adquirida	R\$ 52.182,00	18/10/2021

Eventos ou operações não usuais

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 observamos a ocorrência dos seguintes eventos:

(i) Desinvestimento de participação societária e conversão de Debêntures

Nos termos de um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 21 de outubro de 2019: (i) a Companhia adquiriu da Gafisa 33.5% das ações ordinárias da controlada Alphaville Urbanismo pertencentes à Gafisa S.A. (representando portanto 10,05% do total de ações de emissão da Alphaville Urbanismo), pelo valor de R\$ 33,5 milhões, mediante compensação de direitos de crédito; e (ii) a Alphaville Urbanismo resgatou 24.023.514 ações preferenciais da Alphaville Urbanismo pertencentes à Gafisa S.A., pelo valor de R\$66,5, com pagamento mediante a entrega da totalidade das quotas da Alphaville 85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

No dia 27 de dezembro de 2019, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, os acionistas da Alphaville Urbanismo decidiram pela conversão da totalidade das debêntures da 2ª emissão, emitidas conforme "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações Ordinárias, da Espécie Quirografária, sem Garantia Real, em uma Única Série, para Distribuição Privada, da Alphaville Urbanismo S.A.", de 9 de maio de 2016, com o consequente aumento de capital social da Alphaville Urbanismo no montante de R\$32,9 milhões.

Na mesma data, os acionistas da Alphaville Urbanismo também decidiram pela conversão de 524.571 debêntures da 3ª emissão da Alphaville Urbanismo, emitidas conforme o "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações Ordinárias, da Espécie Quirografária, sem Garantia Real, em uma Única Série, para Distribuição Privada, da Alphaville Urbanismo S.A." de 10 de fevereiro de 2017, com o consequente aumento de capital social da Alphaville Urbanismo no montante de R\$42,5 milhões.

No dia 31 de dezembro de 2019, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, os acionistas da Alphaville Urbanismo decidiram pela conversão de 75.429 debêntures da 3ª emissão da Alphaville Urbanismo, emitidas conforme o "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações Ordinárias, da Espécie Quirografária, sem Garantia Real, em uma Única Série, para Distribuição Privada, da Alphaville Urbanismo S.A." de 10 de fevereiro de 2017, com o consequente aumento de capital social da Alphaville Urbanismo no montante de R\$6,1 milhões.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

(a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

A partir de 01 de janeiro de 2018, a Companhia adotou o CPC 47 – Receita de contrato com clientes (IFRS 15) que traz novos requisitos para a mensuração e o momento de reconhecimento de receita. Para o caso específico do setor de incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado POC ou adoção do método das chaves, por exemplo, decorrerá das análises contratuais efetuadas pela Administração. O Ofício CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, emitido pela área técnica da CVM, orientou as entidades no sentido da manutenção da aplicação do previsto na OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica 02 às entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras atualmente vigente, de modo que a Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, manteve o reconhecimento de receita pelo POC para os contratos que atenderam todas as condicionantes impostas pelo CPC 47, destacadamente àquele referente à segurança quanto a entrada de fluxo de caixa para a entidade. O referido pronunciamento não teve efeito significativo nas demonstrações financeiras.

A partir de 01 de janeiro de 2018, a Companhia adotou o CPC 48 – Instrumentos Financeiros (IFRS 9) que inclui, entre outros, novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais. Com base na sua avaliação, a Companhia concluiu que os novos requerimentos de classificação não tiveram um impacto significativo na contabilização de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo. Deste modo, a Companhia efetuou a mensuração da provisão referente às perdas de créditos esperadas para os contratos vendidos.

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente.

Essa norma substituiu a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para uma das partes do contrato, ou seja, os clientes (arrendatários).

Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso" que representa seus direitos de utilizar os ativos subjacentes. Podem ficar de fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Para os arrendadores, os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras ficam substancialmente mantidos.

Companhia aplicou o CPC 06 (R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não exige a rerepresentação dos valores correspondentes e possibilita a adoção de expedientes práticos. Portanto, a informação comparativa de 2018 não foi rerepresentada. Na transição, para arrendamentos classificados como arrendamentos operacionais segundo o CPC 06(R2) / IFRS16, os passivos de arrendamento foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos de alugueis remanescentes, descontados pela taxa de empréstimo incremental da Companhia em 1º de janeiro de 2019. Os ativos de direito de uso foram mensurados ao valor equivalente ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial. A Companhia optou por utilizar o expediente prático de transição e não reconhecer os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para alguns arrendamentos de ativos de baixo valor, bem como com prazos de arrendamento inferiores a 12 meses.

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor, o ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro. Essa interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 - Tributos sobre o Lucro (IAS 12) quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A ICPC 22 não se aplica a tributos fora do âmbito no CPC 32 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. São abordados especificamente:

- o Se a Companhia considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- o As suposições que a Companhia faz em relação aos exames dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- o Como a Companhia determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e
- o Como a Companhia considera as mudanças de fato e circunstâncias. A Companhia realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Já apresentado na seção anterior, quando aplicável.

(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Os relatórios dos auditores da Companhia sobre as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 não apresentaram ressalvas.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

O relatório de auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 inclui um parágrafo de ênfase com relação às práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, conforme abaixo

“Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para 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 à aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com o cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.”

O relatório de revisão das informações contábeis individuais e consolidadas da Companhia do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 inclui um parágrafo de ênfase com relação às práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, conforme abaixo:

Comentário da Administração sobre a ênfase:

A Administração ressalta que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em especial observando o entendimento da CVM quanto ao critério de reconhecimento de receita, conforme o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico, o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável.

Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

Provisão para risco de crédito da carteira imobiliária

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada.

Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

Provisão para demandas judiciais

O Grupo reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. O Grupo revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs

- (a) **Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:**

Não aplicável

- (i) **Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos**

Não há arrendamentos mercantis operacionais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

- (ii) **Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos**

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

- (iii) **Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**

Não aplicável.

- (iv) **Contratos de construção não terminada – em termos de custo orçado e receita a ser incorrida**

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

- (v) **Contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

Não aplicável.

- (b) **Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Os Diretores informam que não há outros itens não evidenciados nas informações financeiras intermediárias relativas às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados

(a) Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(b) Natureza e o propósito da operação

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

(a) Investimentos

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento dos investimentos previstos

O modelo de negócios da Companhia é composto por uma parcela relevante de investimentos em prospecção e aprovação de novas áreas para o lançamento dos empreendimentos. O ciclo, desde o início da prospecção até a aprovação dura em média dois a cinco anos. Considerado este longo ciclo inicial, é importante que a Companhia possua um planejamento plurianual de investimento que viabilize seu crescimento no longo prazo.

Dado este cenário, mesmo durante os anos em que a Companhia reduziu significativamente o volume de lançamentos, entre 2016 e 2018, no ano de 2019 os investimentos em prospecção e desenvolvimento de novas áreas foi mantido, com o objetivo de preparar a Companhia para a retomada do mercado.

Conforme informado nos itens 4.1, 7.1, 10.1 e 10.9 deste Formulário de Referência, os efeitos decorrentes da pandemia do COVID-19 impactaram nossas operações no início do ano de 2021. No entanto, com a evolução da campanha nacional de vacinação a Companhia recuperou o ótimo patamar de lançamentos e vendas, conforme descrito no item 10.9 deste formulário. Na data deste Formulário de Referência, exceto conforme disposto acima, nossa administração não vislumbra quaisquer alterações em nosso plano de expansão em decorrência dos impactos da pandemia do COVID-19.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

Os investimentos em prospecção, contratação de novas áreas, aprovação, desenvolvimento de novos produtos e são definidos no orçamento de cada ano, com base na avaliação do *landbank* corrente e na estratégia de lançamento de novos empreendimentos no curto, médio e longo prazo.

O modelo de negócios da companhia prevê a geração de caixa operacional para o financiamento deste investimento em prospecção e aprovação.

Com o objetivo de acelerar seu crescimento, a Companhia tem utilizado parte do capital originado em sua oferta pública de ações de dezembro de 2020 para complementar os investimentos em 2021.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previstos.

(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

(c) Novos produtos e serviços

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

A Companhia desenvolveu, ao longo de 2020, a sua plataforma Alpha Casas, que visa fornecer a seu cliente a solução em moradia desde a compra do terreno à construção de sua casa. O detalhamento da plataforma encontra-se descrito na seção 7.1 deste formulário.

No quarto trimestre de 2021 a Companhia lançou um condomínio de casas, Reserva Alpha Galleria (Campinas/ SP), com VGV total de R\$ 100 milhões (R\$ 35 milhões no %AVLL). Até 31 de dezembro de 2021 a VSO deste empreendimento foi de 75%.

(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

Conforme descrito no item 4.1 – “*Descrição dos Fatores de Risco deste Formulário de Referência – O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela Organização Mundial da Saúde (“OMS”) em razão da disseminação do novo Coronavírus (COVID-19), provocou e pode continuar provocando um efeito adverso em nossas operações. A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.*”, as operações da Companhia, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas pela Companhia sofreram um impacto relevante em razão das medidas de restrição à circulação de pessoas adotadas como consequência da pandemia do COVID-19, sendo um dos principais efeitos, a necessidade de postergação, pela Companhia, de parte dos lançamentos previstos para o ano de 2021

A Companhia acredita que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis.

As consequências adversas da atual pandemia ocorreram (e continuam ocorrendo) após a emissão das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, em razão de serem eventos recentes, até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que a Companhia pudesse realizar uma avaliação completa a respeito do impacto da pandemia do COVID-19 em seus negócios, além das ponderações apresentadas neste item 10.9 e nos itens 4.1, 7.1, 10.1 e 10.8 deste Formulário de Referência.

Em complemento ao descrito acima, as medidas tomadas e/ou originadas em 2020 e mantidas pela Companhia ao longo de 2021 em decorrência do COVID-19 incluem:

Escritório:

Estabelecimento de regime 100% “home office” durante períodos mais restritivos e nos quais as ondas de contaminação atingiram níveis críticos. À medida que o cenário de contaminações tornou-se mais brando e a campanha de vacinação avançou significativamente, a partir do segundo semestre de 2021, o regime de trabalho passou a ser híbrido.

Ademais, desenvolvemos parcerias com laboratórios para a realização de exames diagnósticos relativos à doença. Durante todo o período de retorno ao escritório a Companhia prontificou-se a fornecer máscaras e instalar demais facilidades para manter o escritório sanitizado.

Estandes de Vendas:

De acordo com orientações governamentais sobre o cumprimento de quarentena, gradualmente reabrimos nossos estandes nas regiões que permitidas. Todos eles seguindo estritas normas de segurança, como: checagem de temperatura, acesso apenas utilizando máscara, álcool em gel na entrada e em todo o ambiente, máximo de 2 corretores por estande, processos rigorosos de limpeza, aumento da frequência de limpeza e agendamento de horário de visitas, para evitar aglomerações. Seguimos e seguiremos as determinações dos governos federal/estaduais/municipais sobre o fechamento dos estandes.

Ademais, em 30 de julho de 2020, a Caixa Econômica Federal (“CEF”) divulgou mudanças na linha de financiamento de Lote Urbanizado e a oferta de taxas de juros diferenciadas para modalidades de Construção Individual.

Ambas as modalidades contam com *funding* do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”) e reajuste pela Taxa Referencial (“TR”), e foram disponibilizados para contratação a partir de 3 de agosto de 2020.

Para a modalidade de financiamento de Lote Urbanizado, poderão ser financiados valores entre R\$ 50 mil e R\$ 1,5 milhão, com taxa de juros efetiva de até 8,5% ao ano + TR, quota de financiamento de até 70% sobre o valor de avaliação do terreno e prazo de até 240 meses para pagamento da dívida.

21. Política de divulgação / 21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação

A nova modalidade de crédito impulsiona, a oferta de financiamentos nas atividades desenvolvidas pela Companhia e suas subsidiárias, tendo em vista que, com a nova modalidade haverá:

- Aumento do financiamento de 50% para 70% do preço do terreno
- Taxa de juros passa a ser de 8,5% mais TR
- Na modalidade Aquisição de terreno + Construção ou Construção em terreno próprio
- Taxa de juros de 6,5% mais TR
- Nas duas modalidades, os adquirentes poderão usar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para amortização do financiamento.

Por fim, A Companhia está monitorando os desdobramentos da pandemia em razão da disseminação global do COVID-19, com o objetivo de preservar a sua segurança, de seus colaboradores, fornecedores e clientes, bem como mapeando os reflexos da pandemia em seus negócios.

ALPHAVILLE S.A.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2022**

ANEXO II

Itens 12.5 a 12.10 do Formulário de Referência da Companhia

12. Assembléia e administração / 12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
Diego Siqueira Santos	08/12/1983	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2022	2 anos	1
002.624.081-55	Administrador de empresas	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	30/04/2022	Sim	100%
Felipe Maffia Queiroz Nobre	09/09/1974	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2022	2 anos	1
162.882.738-64	Administrador de empresas	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	30/04/2022	Sim	100%
Antonio Fernando Checchia Wever	30/08/1962	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2022	2 anos	1
086.579.608-42	Administrador de empresas	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2022	Sim	100%
Mariane Wiederkehr Grechinski	03/05/1981	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2022	2 anos	1
007.643.909-70	Publicitária	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2022	Sim	100%

12. Assembléia e administração / 12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
Ricardo Leonel Scavazza	26/12/1977	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2022	2 anos	8
148.090.838-02	Administrador de empresas	20 - Presidente do Conselho de Administração	30/04/2022	Sim	80%
Fernando Henrique de Aldemundo Pereira	03/07/1979	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2022	2 anos Sim	1
271.443.898-90	Administrador de empresas	21 - Vice Presidente Cons. de Administração	30/04/2022		100%
Jose Roberto de Mattos Curan	09/09/1959	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2022	2 anos	1
046.258.838-65	Administrador de empresas	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	30/04/2022	Sim	100%

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações / Critérios de Independência

Diego Siqueira Santos - 002.624.081-55

Graduado em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (FVG-EAESP). É Diretor Executivo da Trinus Co. e de suas empresas investidas (TG Core Asset, Trinus Investimentos e Trinus SCD). Possui 15 anos de experiência no mercado financeiro. Iniciou sua carreira como analista de ações em gestora de renda variável, trabalhando na elaboração de valuations para seleção de ativos e análise de empresas (buy side) para gestão de fundos com capital de aproximadamente 12 bilhões de reais. Trabalhou também na Rio Bravo Investimentos, como analista com funções divididas entre mesa de tesouraria e gerencial das posições.

Desde 2009, atua no Centro Oeste brasileiro com participação diversificada em áreas do segmento financeiro, iniciando a holding que hoje é conhecida como Trinus Co. que, através de empresas parceiras, faz a ponte entre o mundo financeiro e o imobiliário. Em 2013, após obter sua licença como administrador de carteiras perante a CVM, fundou a TG Core Asset. Gestora focada no mercado imobiliário, possui atualmente R\$1,4 bilhão sob gestão, sendo o principal fundo o TG ATIVO REAL FUNDO IMOBILIÁRIO (TGAR11). Recentemente, através da Trinus Co, adquiriu o controle de uma distribuidora de títulos e valores mobiliários, a Trinus Investimentos, e fundou a Trinus SCD, instituições financeiras que colaborarão com a tese de investir com inteligência, fazendo a gestão e monitorando de perto os projetos imobiliários investidos.

Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99. O Sr. Diego Siqueira Santos é considerado membro independente com base no critério de independência definido pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Felipe Maffia Queiroz Nobre - 162.882.738-64

Desde 2014 Felipe Nobre atua como sócio - diretor da Jera Capital, que foi fundada no mesmo ano focando suas atividades de gestão de recursos em investimentos em ativos de natureza privada e gestão patrimonial com foco em alocação dos recursos globalmente. Antes de fundar a Jera Capital em 2014, foi sócio da Mainstay Asset Management e responsável pela gestão de equity/ merger arbitrage, event-driven e multi estratégia. Anteriormente, foi Portfolio Manager da área de crédito, legal claims e special situations, mercado imobiliário, ações e fundos de renda fixa com a Vision Brazil Investments. No Unibanco Asset Management e Fator Asset Management, foi Portfolio Manager de fundos de crédito high-yield, real estate, special situations, renda fixa, ações e multiestratégia. Atualmente, é diretor na Prapar Investimentos, Jera Capital, Alinea Assessoria e Participações Ltda. e Vezere Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.. Graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas, com mestrado em Economia do Setor Financeiro pela FEA/USP.

Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática

de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99. O Sr. Felipe Maffia Queiroz Nobre é considerado membro independente com base no critério de independência definido pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Antonio Fernando Checchia Wever - 086.579.608-42

Sócio e Diretor da área de Real Assets (que envolve Real Estate e Agronegócio) do Pátria Investimentos desde 2007. Membro do conselho de administração da empresa Guarde Aqui. Antes de se juntar ao Pátria, foi Chief Investment Officer de um family office, foi diretor do Unibanco na área de produtos e membro do comitê de crédito. Foi também sênior banker do JP Morgan em Nova Iorque e no Brasil e da Salomon Brothers em Nova Iorque. Conselheiro do Museu Brasileiro de Escultura, Diretor do Instituto de Arte Contemporânea (IAC), e Diretor Presidente da Aquarela (associação de assistência a menores). Ainda, é conselheiro em diversas SPEs associadas aos Fundos de Real Estate do Pátria Investimentos. Grato Graduado em engenharia mecânica de produção pela Escola Politécnica da USP e tem MBA de pelo IMD, em Lausanne, Suíça.

Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Mariane Wiederkehr Grechinski - 007.643.909-70

Mariane Wiederkehr Grechinski possui sólida experiência no setor de real state, ocupando atualmente o cargo de CEO do Guarde Aqui SelfStorage, empresa do Patria Investimentos e Equity International. Atou durante 13 anos na BrMalls, ocupando diversos cargos desde o início da empresa, dentre eles a Diretoria Executiva de Desenvolvimento, M&A e Novos Negócios. Em sua trajetória trabalhou também na área de marketing do Grupo Multiplan. Graduada em Comunicação Social pela Universidade Positivo, e com MBA Executivo pela FGV, também concluiu na Stanford Graduate School of Business o SEP 2019 e na Harvard Business School o programa de Liderança Executiva. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeita aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitada para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Ricardo Leonel Scavazza - 148.090.838-02

Membro do Pátria desde 2005, é responsável por novos negócios na divisão de Private Equity do Pátria. É COO da Anhanguera desde 2005. Juntou-se ao Patrimônio em 1999, atuando em novos investimentos, chefiando a área de private equity. Trabalhou na DASA e Anhanguera como CFO de 2001 a 2002, e 2005 a 2006 respectivamente. Graduado em administração pela Universidade do Texas, com pós graduação em administração na Fundação Getúlio Vargas. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Fernando Henrique de Aldemundo Pereira - 271.443.898-90

O Sr. Fernando Pereira é engenheiro e atua como Membro do Conselho de Administração da Centro de Imagem e Diagnóstico S.A (Alliar) desde 28/01/2015, bem como é Vice-Presidente do Conselho de Administração da RBD SPE S.A., sociedade controlada pela Alliar. O Sr. Fernando Pereira é também membro do Comitê de Finanças, Auditoria e Riscos, Comitê de Marketing e Desenvolvimento de Negócios e do Comitê de Aquisições da Alliar. Anteriormente o Sr. Fernando Pereira ocupava os cargos de Diretor Financeiro e de Expansão da Alliar. O Sr. Fernando Pereira ocupa o cargo de Diretor de Fusões e Aquisições no Pátria Investimentos, Gestora de Fundos de Investimento em Participação. O Sr. Fernando Pereira ocupa ainda o cargo de membro do Conselho de Administração de diversas empresas, como Brazil Senior Living, Opty e Athena. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Jose Roberto de Mattos Curan - 046.258.838-65

Graduado em Administração de Empresas pela Fundação Armando Álvares Penteado, com Especialização em Finanças. Executivo com carreira desenvolvida na área financeira, com mais de 29 anos de vivência em instituições bancárias de grande porte (Bancos Francês e Brasileiro, Itaú e Votorantim), tendo atuado em vários segmentos do setor financeiro e desenvolvido relacionamento institucional com os órgãos locais de fomento. Experiente no gerenciamento de áreas comerciais, produtos e operações estruturadas, simultaneamente envolvidas com gestão de riscos. Contato com todo tipo de produtos bancários locais, inclusive os mais sofisticados na área de Banco de Investimento. Implantação e gestão de novos negócios, bem como gerenciamento de áreas já desenvolvidas. Envolvimento com áreas de vendas e relação com clientes. Liderança de equipes de diferentes níveis, grupos superiores a 100 colaboradores, por mais de 24 anos. Em paralelo, atuou em Conselhos de Administração e Fiscal de várias companhias, adquirindo uma visão das necessidades do setor empresarial. Entre 2011 e 2014 foi sócio do escritório Latin Finance Advisory & Research, atuando como advisor e responsável pela área de Assessoria em "Project Finance". Entre 2014 e 2016 contribuiu para o projeto de implantação do "Investment Banking" do Banco Original S.A. No momento atua como advisor na Urca Capital Partners, é sócio na Tax Performance, empresa de recuperação tributária e incentivos fiscais, bem como é membro dos Conselhos de Administração da CONASA - Companhia Nacional de Infraestrutura e da CPFL Renováveis. Não é considerado uma pessoa politicamente exposta.

O Sr. Jose Roberto de Mattos Curan ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301. O Sr. Jose Roberto de Mattos Curan é considerado membro independente com base nos critérios de independência definidos pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e pela Instrução CVM 308/99.

Diego Siqueira Santos - 002.624.081-55

N/A

Felipe Maffia Queiroz Nobre - 162.882.738-64

N/A

Antonio Fernando Checchia Wever - 086.579.608-42

N/A

Mariane Wiederkehr Grechinski - 007.643.909-70

N/A

Ricardo Leonel Scavazza - 148.090.838-02

N/A

Fernando Henrique de Aldemundo Pereira - 271.443.898-90

N/A

Jose Roberto de Mattos Curan - 046.258.838-65

N/A

12. Assembléia e administração / 12.7/8 - Composição dos comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	Descrição outros comitês	Profissão	Descrição outros cargos ocupados	Data eleição	Número de Mandatos Consecutivos	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Jose Roberto de Mattos Curan	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Estatutário aderente à Instrução CVM nº 308/99	Outros	09/09/1959	28/01/2021	5 anos
046.258.838-65		Administrador de empresas	Membro independente do Comitê (Efetivo)	28/01/2021	0	100%
Não Aplicável						

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações / Critérios de Independência

Jose Roberto de Mattos Curan - 046.258.838-65

Graduado em Administração de Empresas pela Fundação Armando Álvares Penteado, com Especialização em Finanças. Executivo com carreira desenvolvida na área financeira, com mais de 29 anos de vivência em instituições bancárias de grande porte (Bancos Francês e Brasileiro, Itaú e Votorantim), tendo atuado em vários segmentos do setor financeiro e desenvolvido relacionamento institucional com os órgãos locais de fomento. Experiente no gerenciamento de áreas comerciais, produtos e operações estruturadas, simultaneamente envolvidas com gestão de riscos. Contato com todo tipo de produtos bancários locais, inclusive os mais sofisticados na área de Banco de Investimento. Implantação e gestão de novos negócios, bem como gerenciamento de áreas já desenvolvidas. Envolvimento com áreas de vendas e relação com clientes. Liderança de equipes de diferentes níveis, grupos superiores a 100 colaboradores, por mais de 24 anos. Em paralelo, atuou em Conselhos de Administração e Fiscal de várias companhias, adquirindo uma visão das necessidades do setor empresarial. Entre 2011 e 2014 foi sócio do escritório Latin Finance Advisory & Research, atuando como advisor e responsável pela área de Assessoria em "Project Finance". Entre 2014 e 2016 contribuiu para o projeto de implantação do "Investment Banking" do Banco Original S.A. No momento atua como advisor na Urca Capital Partners, é sócio na Tax Performance, empresa de recuperação tributária e incentivos fiscais, bem como é membro dos Conselhos de Administração da CONASA - Companhia Nacional de Infraestrutura e da CPFL Renováveis. Não é considerado uma pessoa politicamente exposta.

O Sr. Jose Roberto de Mattos Curan ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301. O Sr. Jose Roberto de Mattos Curan é considerado membro independente com base nos critérios de independência definidos pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e pela Instrução CVM 308/99.

Marcio Alvaro Moreira Caruso - 088.913.568-16

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

Jose Roberto de Mattos Curan - 046.258.838-65

N/A

12. Assembléia e administração / 12.9 - Relações familiares

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há, na data deste Formulário de Referência, relação conjugal, união estável ou parentesco até o 2º grau entre administradores da Companhia e/ou entre administradores da Companhia e administradores de controladas, diretas ou indiretas da Companhia.

12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, pois na data deste Formulário de Referência não haviam relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros

ALPHAVILLE S.A.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2022**

ANEXO III

Item 13 do Formulário de Referência da Companhia

13. Remuneração dos administradores / 13.1 - Política/prática de remuneração

13.1 – Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

(a) objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Possuímos uma Política da Remuneração de Administradores (“Política de Remuneração”), a qual foi formalmente aprovada em 20 de julho de 2020, e que pode ser consultada no website da CVM (www.cvm.gov.br), no website ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

A Política de Remuneração para administradores da Companhia, incluindo os membros do Conselho de Administração, os Diretores estatutários e não estatutários, membros dos Comitês, e os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, é coerente com as melhores existentes no mercado. Sempre buscando aumentar sua eficiência, o objetivo de nossa Política de Remuneração é atrair os melhores profissionais existentes no mercado, além de reter e motivar seus colaboradores.

(b) composição da remuneração

(i) descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

Conselho de Administração e Comitês

No exercício de 2019 e até o mês de julho de 2020, não houve remuneração dos membros do Conselho de Administração, tendo em vista que a Companhia atua como holding, sendo seus administradores remunerados no âmbito da Alphaville Urbanismo S.A. Ademais, os membros do Conselho de Administração da Companhia firmaram, em 20 de julho de 2020, Termos de Renúncia a qualquer remuneração a que os membros pudessem fazer jus desde sua eleição até a destituição do cargo. A partir de julho de 2020, os membros do Conselho de Administração passaram a ser remunerados conforme indicado abaixo.

A remuneração fixa anual é o elemento básico da remuneração dos membros do Conselho de Administração e dos membros dos Comitês, sendo composta por uma remuneração mensal, a título de pró-labore, definido de acordo com a negociação individual, orientada, dentre outros fatores, o tempo dedicado às funções, a competência e a reputação profissional e o valor dos serviços no mercado de cada membro, bem como por pesquisas de remuneração do setor de atividade e de companhias de porte similar ao da Companhia.

Os membros do Conselho de Administração estão cobertos pelo Seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (Seguro D&O). Adicionalmente, a Companhia reembolsará despesas gastas pelos membros do Conselho de Administração e dos Comitês com locomoção, acomodação, alimentação e/ou outras relacionadas ao comparecimento em reuniões específicas e que colaborem na prestação do auxílio às práticas da Companhia, mediante recebimento de comprovação do referido gasto pelo Conselheiro ou membros do Comitê.

Os membros do Conselho de Administração que também sejam membros da Diretoria, estatutária ou não-estatutária, farão jus exclusivamente à remuneração recebida na qualidade de Diretores. Os membros dos Comitês, estatutários ou não-estatutários, que também sejam membros do Conselho de Administração ou Diretores, estatutários ou não-estatutários, poderão receber remuneração adicional em função de sua participação nos Comitês.

Diretoria Estatutária

A remuneração fixa anual é o elemento principal e fundamental da remuneração dos membros da Diretoria, e deverá se basear especialmente no cargo e nas responsabilidades desempenhadas, bem como na experiência individual, sendo composta por uma remuneração mensal, a título de pró-labore ou salário, definido de acordo com a negociação individual, orientada, dentre outros fatores, por pesquisas salariais do segmento de atividade da Companhia.

Os diretores estatutários e não-estatutários da Companhia poderão ser elegíveis aos seguintes benefícios: (i) Auxílio Educação; (ii) Plano de Assistência Médica; (iii) Plano de Assistência Odontológica; (iv) Vale Refeição; (v) Estacionamento; e (vi) Seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (Seguro D&O).

Os diretores poderão fazer jus ao recebimento de uma remuneração variável, que permite à Companhia oferecer retribuição pelo seu desempenho e comportamento, refletindo, ao mesmo tempo, a lucratividade e a situação financeira da Companhia. Tal remuneração é atrelada ao cumprimento de metas financeiras, aos resultados da

13. Remuneração dos administradores / 13.1 - Política/prática de remuneração

Companhia e a metas individuais de cada diretor.

Os diretores poderão fazer jus ao recebimento de remuneração baseada em ações, nos termos do Plano de Ações Diferidas da Companhia, que permite à Companhia recompensá-los em razão de seus cargos e pelo tempo de serviço na Companhia, estimular a consecução dos objetivos sociais, alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de seus administradores e incentivar o desempenho e favorecer a retenção da Companhia.

Os diretores também podem ser elegíveis ao recebimento de bônus ou participação nos lucros ou gratificações excepcionais, entre outras formas de remuneração variável, que serão concedidos por liberalidade pela Companhia, nos termos e condições das políticas internas determinadas pelo Conselho de Administração.

Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal, se e quando instalado, terão sua remuneração determinada pela Assembleia Geral, de acordo com a legislação aplicável.

(ii) em relação aos 3 últimos exercícios sociais, a proporção de cada elemento na remuneração total é:

De acordo com a tabela a seguir, as proporções para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 são:

31 de dezembro de 2021	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100%	0%	0%	100%
Diretoria Estatutária	59,07%	40,92%	0%	100%
Diretoria Não-Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

De acordo com a tabela a seguir, as proporções para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 são:

31 de dezembro de 2020	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100%	0%	0%	100%
Diretoria Estatutária	34%	66%	0%	100%
Diretoria Não-Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

Considerando que a Companhia é a holding controladora da Alphaville Urbanismo S.A., e não exerce atividade a não ser a detenção de participações, não há informações a serem prestadas sobre o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Assim, apresentamos abaixo as informações de sua controlada Alphaville Urbanismo para os exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

31 de dezembro de 2019	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	-	-	-	-
Diretoria Estatutária	74,5%	25,5%	0%	100%
Diretoria Não-Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

(iii) metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral, estando a remuneração global máxima dentro dos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações. A revisão da remuneração fixa é avaliada anualmente tendo em vista as práticas de mercado, sendo os valores incorporados à proposta de administração que é submetida à Assembleia Geral. Como critérios para o reajuste anual

13. Remuneração dos administradores / 13.1 - Política/prática de remuneração

da remuneração fixa dos órgãos da administração da Companhia, são considerados: (i) quaisquer mudanças nas atividades prestadas ou nos níveis de remuneração utilizados pelo mercado; e (ii) meritocracia.

A metodologia de cálculo e reajuste da remuneração variável paga à Diretoria segue o determinado na Política de Remuneração da Companhia, aprovada em Reunião do Conselho de Administração em 20.07.2020. A Política em questão prevê que a remuneração variável é um elemento discricionário e adicional de remuneração, sendo atrelada ao cumprimento de metas financeiras, aos resultados da Companhia e a metas individuais do diretor, pelo que serão concedidos por liberalidade pela Companhia, nos termos e condições das políticas internas determinadas pelo Conselho de Administração.

(iv) razões que justificam a composição da remuneração

A Companhia analisa sua performance e o desempenho de seus administradores para manter a remuneração de acordo com as práticas de mercado, adequadas à qualidade de seus executivos e dentro de suas possibilidades financeiras. As razões que justificam a composição da remuneração são o incentivo à melhoria da gestão da Companhia e a permanência de seus executivos, visando a ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho no curto prazo.

(v) A existência de membros não remunerados pela emissora e a razão para esse fato

Os membros do Conselho de Administração vinculados aos acionistas controladores renunciaram ao recebimento de remuneração pelo cargo exercido na Companhia.

(c) principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Tendo em vista que a remuneração fixa e os benefícios não são afetados diretamente pelo desempenho individual dos colaboradores da Companhia, não há indicadores específicos para estes elementos da remuneração. Os salários e benefícios praticados estão de acordo com o mercado.

Os indicadores levados em consideração na determinação da remuneração variável fazem parte de um sistema de gestão de metas individuais e das diretrizes estratégicas da Companhia, que consideram os resultados corporativos, resultados individuais e avaliações individuais de metas. As definições do planejamento estratégico da Companhia são consideradas na remuneração variável da Diretoria estatutária e não estatutária, englobando os resultados financeiros das respectivas áreas sob a responsabilidade dos administradores e os resultados financeiros consolidados da Companhia, como faturamento e lucratividade, bem como indicadores operacionais, como nível de satisfação dos clientes, índice de rotatividade de colaboradores, entre outros.

(d) como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

A remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho da seguinte maneira: analisamos a performance da Companhia e o desempenho da Diretoria regularmente, de forma a acompanhar o atingimento das metas, da Companhia e individuais, calculando o aumento do salário base e o valor da bonificação de acordo com o merecimento de cada administrador.

(e) como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

A Política de Remuneração da Companhia se alinha com seus interesses de curto, médio e longo prazo na medida em que atrela a Diretoria às metas financeiras, metas internas de resultados da Companhia e metas individuais, todas voltadas ao plano de negócios da Companhia, visando alinhar os objetivos da Companhia e dos diretores na busca por maior eficiência, rentabilidade, e o aumento do valor da Companhia. Ainda, a porção fixa da remuneração busca reconhecer o valor dos cargos e contribuir para a retenção dos administradores, o que proporciona maior estabilidade e qualidade nas atividades da Companhia.

(f) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

No exercício de 2021, a totalidade da remuneração da administração da Companhia foi suportada pela sua subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A.

Nesse sentido, as tabelas do item 13.2 e seguintes foram preenchidas de modo a refletir a remuneração e seus diversos componentes conforme suportados pela subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A.

13. Remuneração dos administradores / 13.1 - Política/prática de remuneração

(g) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Nos termos da Reunião do Conselho de Administração realizada em 3 de dezembro de 2020, foi aprovado prêmio que integrou a remuneração global da Companhia no exercício social de 2020 e resultou em um pagamento aos diretores estatutários no valor total de R\$ 3.947.366,01 ("Prêmio"). A alocação do valor foi definida pelo Conselho de Administração e o Prêmio foi quitado no exercício de 2020.

(h) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

(i) os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

A Assembleia Geral fixará, anualmente, a remuneração global dos administradores, determinando a remuneração individual de cada membro do Conselho de Administração, sendo que o Conselho de Administração fixará a remuneração global e individual dos Diretores.

(ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria receberão uma remuneração fixa mensal, definida de acordo com negociação individual, orientada, dentre outros fatores, por pesquisas salariais do segmento de atividade da Companhia, observada a Política de Remuneração.

Os objetivos e práticas de remuneração visam reconhecer e remunerar os administradores da Companhia considerando as responsabilidades, o tempo dedicado às funções, a competência e a reputação profissional destes. Ademais, a Companhia realiza pesquisas salariais para garantir alinhamento com as melhores práticas de mercado e manter a competitividade de estratégia de remuneração, a qual abrange tanto para a remuneração fixa mensal, recebida a título de pró labore, quanto a remuneração variável e baseada em ações, no caso da Diretoria. Estas pesquisas levam em consideração uma amostra de empresas das que atuam no mesmo setor que o da Companhia, além de companhias de porte semelhante ao da Companhia, e busca identificar a prática dessas empresas nos diferentes componentes da remuneração.

(iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

O Conselho de Administração avalia anualmente a adequação da Política de Remuneração, avaliando se a remuneração paga condiz com o cargo, responsabilidades e volume de trabalho de cada membro, levando em consideração, ainda, sua situação econômico financeira.

13.2 Remuneração total do Conselho de Administração, dos Diretores Estatutários e do Conselho Fiscal

13.2 Remuneração dos administradores / 13.2 - Remuneração total por órgão

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente de 2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	3,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	4,00	3,00	0,00	7,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	960.000,00	2.652.000,00	0,00	3.612.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	130.028,20	0,00	130.028,20
Participações em comitês	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	3.612.000,00	0,00	3.612.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
	Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.		
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	1.805.790,00	0,00	1.805.790,00
Observação	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021. Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2022.	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021. O campo "Bônus" considera o valor orçado em caso de atingimento de 100% das metas. Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2022		Os valores de remuneração contidos nesta tabela foram integralmente suportados pela subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A.
Total da remuneração	1.020.000,00	9.666.238,78	0,00	10.686.238,78

13.2 Remuneração total do Conselho de Administração, dos Diretores Estatutários e do Conselho Fiscal

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,50	3,00		9,50
Nº de membros remunerados	3,75	3,00		6,75
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	895.407,23	2.584.000,00		3.479.407,23
Benefícios direto e indireto	0,00	120.852,63		120.852,63
Participações em comitês	60.000,00	0,00		60.000,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021 de 26 de fevereiro de 2021.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	1.872.220,00		1.872.220,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.		
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	2.076.659,00		2.076.659,00
Observação	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.		
Total da remuneração	955.407,23	4.577.072,63		5.532.479,86

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2020 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	3,00		8,00
Nº de membros remunerados	3,00	3,00		6,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	342.001,00	1.957.833,33		2.299.834,33
Benefícios direto e indireto	0,00	113.896,08		113.896,08
Participações em comitês	26.833,33	0,00		26.833,33
Outros	0,00	0,00		0,00

13.2 Remuneração total do Conselho de Administração, dos Diretores Estatutários e do Conselho Fiscal

Descrição de outras remunerações fixas	Refere-se aos encargos sociais devidos pelo empregador, conforme orientações anteriormente contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 2/2020 de 28 de fevereiro de 2020, vigente à época.	Refere-se aos encargos sociais devidos pelo empregador, conforme orientações anteriormente contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 2/2020 de 28 de fevereiro de 2020, vigente à época.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	3.947.366,01		3.947.366,01
Descrição de outras remunerações variáveis		Bônus pago em razão da efetivação de Oferta Pública Inicial, conforme descrito no item 13.1 (g) deste Formulário.		
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, na forma do item 10.2.13 do Ofício Circular/CVM/SEP/nº02/2020	O número de membros total da Diretoria corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, na forma do item 10.2.13 do Ofício Circular/CVM/SEP/nº02/2020		
Total da remuneração	368.834,33	6.019.095,42		6.387.929,75

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2019 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	0,00	4,00	0,00	4,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	2.145.833,33	0,00	2.145.833,33
Benefícios direto e indireto	0,00	100.096,47	0,00	100.096,47
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	786.000,00	0,00	786.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00

13.2 Remuneração total do Conselho de Administração, dos Diretores Estatutários e do Conselho Fiscal

Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, na forma do item 10.2.13 do OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020	O número de membros total da Diretoria corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, na forma do item 10.2.13 do OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020		
Total da remuneração	0,00	3.031.929,80	0,00	3.031.929,80

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

13.3 Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Remuneração variável prevista para o exercício social corrente 2022	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	7,00	3,00	0	10,00
Nº de membros remunerados	4,00	3,00	0	7,00
Bônus				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	2.889.600,00	0	2.889.600,00
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	4.334.400,00	0	4.334.400,00
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	3.612.000,00	0	3.612.000,00
Valor efetivamente reconhecido no Resultado	0	0	0	0
Participação nos Resultados				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0

Remuneração variável - Exercício Social encerrado em 31/12/2021	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	6,50	3,00	0	9,50
Nº de membros remunerados	3,75	3,00	0	6,75
Bônus				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	4.334.400,00	0	4.334.400,00
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	5.779.200,00	0	5.779.200,00
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	5.056.800,00	0	5.056.800,00
Valor efetivamente reconhecido no Resultado	0	1.872.220,00	0	1.872.220,00
Participação nos Resultados				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0

Remuneração variável - Exercício Social encerrado em 31/12/2020	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	5,00	3,00	0	8,00
Nº de membros remunerados	3,00	3,00	0	6,00
Bônus				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	2.408.000,00	0	2.408.000,00
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	3.612.000,00	0	3.612.000,00
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	3.010.000,00	0	3.010.000,00
Valor efetivamente reconhecido no Resultado (1)	0	3.947.366,01	0	3.947.366,01
Participação nos Resultados				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0

(1) Não houve pagamento de Bônus com base no plano de remuneração. Em vez disso, o de bônus efetivamente reconhecido mencionado na tabela acima contempla o bônus pago em razão da efetivação de Oferta Pública Inicial, conforme descrito no item 13.1 (g) deste Formulário.

Remuneração variável - Exercício Social encerrado em 31/12/2019	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
---	---------------------------	-----------------------	-----------------	-------

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

Número total de membros	6	4	0	10
Nº de membros remunerados	0	3	0	3
Bônus				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	R\$2.408.000	0	R\$2.408.000
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	R\$3.612.000	0	R\$3.612.000
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	R\$3.010.000	0	R\$3.010.000
Valor efetivamente reconhecido no Resultado	0	R\$786.000,00	0	R\$786.000,00
Participação nos Resultados	0	0	0	0
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0

13. Remuneração dos administradores / 13.4 - Plano de remuneração baseado em ações

13.4- Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração ediretoria estatutária

a. termos e condições gerais

A Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020 o Plano de Ações Diferidas da Alphaville S.A. ("Plano"), estabelecendo 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 ("Beneficiários").

O Plano confere aos Beneficiários o direito a receber uma ação ordinária de emissão da Companhia em determinada data futura para cada ação diferida outorgada ("Ação Diferida"), condicionado ao cumprimento de determinadas condições.

O Plano é administrado pelo Conselho de Administração da Companhia, que tem amplos poderes para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a execução do Plano.

Os termos e as condições de cada Ação Diferida serão estabelecidos em um contrato de outorga ("Contrato de Outorga") a ser celebrado entre a Companhia e cada Beneficiário, que poderá prever outorgas com base no tempo e/ou performance. O Contrato de Outorga determinará o número de Ações Diferidas a serem outorgadas ao Beneficiário e observará a legislação tributária, previdenciária e trabalhista aplicável.

O Primeiro Programa de Ações Diferidas referentes ao Plano de Ações Diferidas Companhia ("Primeiro Programa"), aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 16 de dezembro de 2020, contempla a emissão de até 672.474 (seiscentas e setenta e duas mil, quatrocentas e setenta e quatro) Ações Diferidas. Sujeito ao cumprimento das condições para Vesting previstas nos Contratos de Outorga, no Primeiro Programa e no Plano, cada Ação Diferida dará direito ao recebimento futuro pelo Beneficiário de uma Ação da Companhia. O Vesting da outorga de Ações Diferidas ocorrerá em 4 (quatro) parcelas, conforme as datas de Vesting descritas nos Contratos de Outorga.

b. principais objetivos dos planos

O Plano tem por objetivo atrair e reter os administradores e empregados da Companhia, concedendo a eles a oportunidade de, sujeitos a determinadas condições, tornarem-se acionistas da Companhia, com vistas a: (i) recompensá-los em razão de seus cargos e pelo tempo de serviço na Companhia; (ii) estimular a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (iii) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de seus administradores; e (iv) incentivar o desempenho e favorecer a retenção da Companhia, na medida em que a sua participação no capital social da instituição permitirá que se beneficiem dos resultados para os quais tenham contribuído.

c. forma como os planos contribuem para esses objetivos

Ao possibilitar que os administradores e empregados da Companhia se tornem acionistas da Companhia, espera-se que estes tenham incentivos para comprometer-se efetivamente com a criação de valor e exerçam suas funções de maneira a integrar-se aos interesses dos acionistas, aos objetivos sociais e aos planos de crescimento da Companhia.

d. como os planos se inserem na política de remuneração da Companhia

Conforme indicado anteriormente, a Política de Remuneração da Companhia busca criar eficiência, rentabilidade e aumento do valor da Companhia e contribuir para a retenção dos seus talentos.

Nesse sentido, o Plano constitui instrumento incentivador do comprometimento com metas empresariais, além de recompensar o tempo de serviço dedicado à Companhia.

e. como os planos alinham os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo

13. Remuneração dos administradores / 13.4 - Plano de remuneração baseado em ações

O Plano alinha o interesse da Companhia e de seus administradores por meio de benefícios de acordo com a performance das ações da Companhia. Por meio do Plano, a Companhia busca estimular a melhoria em sua gestão e a permanência de seus administradores e empregados, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e com o desempenho de curto prazo.

Ademais, o Plano visa possibilitar a Companhia obter e manter os serviços de executivos de alto nível, oferecendo a tais executivos, como vantagem adicional, tornarem-se acionistas da mesma, nos termos e condições previstos nos Planos.

f. número máximo de ações abrangidas

O Plano estará limitado a uma quantidade máxima de até 3% do total de ações de emissão da Companhia na data da publicação do anúncio de início da oferta pública inicial de ações da Companhia.

g. número máximo de opções e ações diferidas a serem outorgadas

Cada Ação Diferida assegura ao Beneficiário o direito de receber uma ação ordinária de emissão da Companhia. Sendo assim, a quantidade de direitos outorgados está atrelada ao limite de diluição descrito no item “f” acima.

h. condições de aquisição das ações

O Conselho de Administração poderá aprovar, no âmbito do Plano, anualmente ou em outra periodicidade, Programas, nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de Ações Diferidas, a distribuição das Ações Diferidas entre os Beneficiários, a data de vigência e as demais respectivas regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais estabelecidos no Plano.

Os termos e as condições de cada Ação Diferida serão estabelecidos nos Contratos de Outorga celebrados entre a Companhia e cada Beneficiário, que poderão prever outorgas com base no tempo e/ou performance. O Contrato de Outorga determinará o número de Ações Diferidas a serem outorgadas ao Beneficiário e observará a legislação tributária, previdenciária e trabalhista aplicável.

O Conselho de Administração poderá agregar novos Beneficiários aos Programas em curso, de acordo com os seus termos, bem como tratar de forma diferenciada administradores e empregados da Companhia, não estando obrigado, por qualquer regra de isonomia, equiparação ou equidade, a estender a todos as condições que entenda aplicável somente a algum ou alguns.

A aquisição do direito ao recebimento de ações de emissão da Companhia em relação a uma outorga de Ações Diferidas (“Vesting” ou “tornar-se Madura”) ocorrerá em função do tempo em 4 (quatro) parcelas anuais e iguais (“Parcelas”), quando cada Parcela tornar-se-á Madura.

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.

O Conselho de Administração poderá, a seu exclusivo critério, alterar as regras de Vesting das Ações Diferidas aplicáveis a cada Programa. Tais alterações poderão ser feitas durante a vigência dos Programas, desde que em benefício dos Beneficiários.

i. critérios para a fixação do preço de aquisição ou exercício

Não aplicável.

j. critérios para a fixação do prazo de exercício

Conforme indicado no item “h”, acima, o Vesting de uma outorga de Ações Diferidas ocorrerá em função do tempo em 4 (quatro) Parcelas.

13. Remuneração dos administradores / 13.4 - Plano de remuneração baseado em ações

k. forma de liquidação

Cada Ação Diferida confere ao seu titular o direito ao recebimento de 1 (uma) ação de emissão da Companhia, estritamente nos termos e condições estabelecidos no Plano.

Para liquidação das Ações Diferidas, a Companhia poderá, nos termos da legislação aplicável, transferir ao Beneficiário ações de emissão da Companhia mantidas em tesouraria. A critério do Conselho de Administração, o pagamento referente às Ações Diferidas poderá ser feito em dinheiro, conforme o valor de mercado da ação de emissão da Companhia na data do pagamento.

A Companhia reduzirá o número de ações de emissão da Companhia a serem entregues ao Beneficiário resultante do Vesting, de modo a arcar com eventuais tributos incidentes sobre as ações de emissão da Companhia cujo recolhimento seja de responsabilidade da Companhia, entregando ao Beneficiário um número de ações de emissão da Companhia já líquido de eventuais tributos.

l. restrições à transferência das ações

As Ações Diferidas são pessoais e intransferíveis, não podendo o Beneficiário, em hipótese alguma, ceder, transferir, empenhar ou de qualquer modo alienar a quaisquer terceiros tais Ações Diferidas, nem os direitos e obrigações a elas inerentes, ressalvadas as exceções previstas no Plano, em caso de morte ou invalidez permanente.

Adicionalmente, as ações de emissão da Companhia recebidas em decorrência do Vesting estarão sujeitas a um lock-up e só estarão livres para negociação a partir do 5º aniversário da data de outorga à razão de 25% do total de ações de emissão da Companhia detidas por ano. O Conselho de Administração poderá, a seu exclusivo critério, estabelecer no momento da outorga de Ações Diferidas condições adicionais de negociação.

m. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

Interrupção ou Suspensão do Prazo de Entrega das Ações pelo Diretor de Relações com Investidores

O Beneficiário receberá as ações de emissão da Companhia correspondentes às Ações Maduras (i.e., Ações Diferidas que tenham cumprido os requisitos de Vesting mas que ainda não tenham sido liquidadas em Ações) no prazo de até 60 (sessenta) dias a partir da sua data de Vesting.

O Diretor de Relações com Investidores poderá, a qualquer tempo, interromper ou suspender o prazo para entrega de ações de emissão da Companhia referentes às Ações Maduras, caso tal prazo coincida com períodos de vedação à negociação com valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou tais períodos representem um impedimento legal ou dificultem a capacidade de a Companhia entregar as ações de emissão da Companhia aos Beneficiários dentro do prazo previsto.

Grupamento, Desdobramento ou Bonificação

Na hipótese de grupamento, desdobramento, bonificação ou qualquer provento em novas ações, a liquidação das Ações Diferidas será feita com títulos "EX", ajustando-se a quantidade de ações de emissão da Companhia objeto de cada Ação Diferida proporcionalmente ao percentual do grupamento, desdobramento, bonificação ou outro provento em novas ações. Em caso de fração de ações de emissão da Companhia, o número de ações de emissão da Companhia a serem entregues será arredondado para o número inteiro de ações de emissão da Companhia imediatamente superior.

O Conselho de Administração poderá promover ajustes adicionais aos termos e condições das Ações Diferidas em aberto, se necessário, em função de modificações na estrutura acionária da Companhia, e tal decisão será definitiva e obrigatória.

13. Remuneração dos administradores / 13.4 - Plano de remuneração baseado em ações

Reorganizações e Outras Operações Societárias

A outorga das Ações Diferidas nos termos do Plano não impedirá a Companhia de se envolver em operações de reorganização societária, tais como transformação, incorporação, fusão, cisão e incorporação de ações.

O Conselho de Administração da Companhia e as sociedades envolvidas em tais operações poderão, a seu critério, determinar, sem prejuízo de outras medidas que decidirem por equidade, a substituição das Ações Diferidas por direitos similares da sociedade sucessora da Companhia, com os ajustes apropriados na quantidade de Ações Diferidas.

Revisão ou Suspensão pelo Conselho de Administração em Virtude de Alteração Significativa

Qualquer alteração legal significativa no tocante à legislação, regulamentação ou jurisprudência de mercado de capitais, tributária, previdenciária ou trabalhista aplicáveis a planos de incentivo de longo prazo, poderá levar à revisão parcial ou integral do Plano, ou mesmo sua suspensão, a critério do Conselho de Administração.

Extinção, Suspensão ou Alteração pela Assembleia Geral, a qualquer tempo

O Plano poderá ser extinto, suspenso ou alterado, a qualquer tempo, por decisão da Assembleia Geral. O término de vigência do Plano não afetará a validade e eficácia das Ações Diferidas ainda em aberto concedidas com base nele.

n. efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

Desligamento Voluntário ou por Justa Causa

Em caso de Desligamento Voluntário ou por Justa Causa, o Beneficiário terá o direito de receber as Ações Maduras no prazo de até 60 (sessenta) dias. Todas as Ações Diferidas ainda não Maduras restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização.

Para fins do Plano:

- “Desligamento Voluntário” significa o término da relação jurídica do Beneficiário com a Companhia nas hipóteses de desligamento voluntário, pedido de demissão, aposentadoria voluntária e renúncia ao cargo, substituição ou não reeleição como diretor; e
- “Desligamento por Justa Causa” significa o término da relação jurídica do titular da Ação Diferida com a Companhia por justa causa, nas hipóteses previstas na Consolidação das Leis do Trabalho, conforme redação em vigor à época, no caso dos Beneficiários que sejam empregados e, no caso dos Beneficiários que sejam diretores estatutários na Companhia ou qualquer subsidiária, as seguintes hipóteses: (i) desídia do Beneficiário no exercício das atribuições decorrentes do seu mandato de administrador; (ii) condenação penal por crimes dolosos; (iii) a prática, pelo Beneficiário, de atos desonestos ou fraudulentos contra a Companhia; (iv) qualquer ato ou omissão decorrente de dolo ou culpa do Beneficiário e que seja prejudicial aos negócios, imagem, ou situação financeira da Companhia, desde que devidamente comprovado; (v) violação significativa do instrumento que regule o exercício do mandato de administrador estatutário; (vi) descumprimento do Estatuto Social, Código de Ética e demais políticas da Companhia e disposições societárias aplicáveis ao Beneficiário; e (vii) descumprimento das obrigações previstas na Lei das Sociedades por Ações, aplicável aos administradores de sociedades anônimas, incluindo, mas não se limitando àquelas previstas nos artigos 153 a 157 da referida Lei das Sociedades por Ações.

Desligamento sem Justa Causa

Em caso de Desligamento sem Justa Causa, o Beneficiário terá o direito de receber (i) todas as Ações Maduras, no prazo de até 60 (sessenta) dias; e (ii) um número pro rata de Ações Diferidas que não estejam Maduras, proporcional ao prazo de Vesting decorrido com relação à Parcela em

13. Remuneração dos administradores / 13.4 - Plano de remuneração baseado em ações

curso, no mesmo prazo.

O direito indicado no item "(ii)" se aplica unicamente à Parcela cujo prazo de Vesting esteja em curso. As Ações Diferidas referentes às Parcelas remanescentes, cujo prazo de Vesting ainda não tenha se iniciado, restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização.

Para fins do Plano, o termo "Desligamento sem Justa Causa" significa o término da relação jurídica do Beneficiário com a Companhia nas hipóteses que não constituam Desligamento por Justa Causa.

Morte ou Invalidez

No caso de morte ou invalidez permanente do Beneficiário, o Beneficiário terá o direito de receber as Ações Maduras no prazo de até 60 (sessenta) dias. Todas as Ações Diferidas ainda não Maduras restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização.

Salvo determinação em contrário do Conselho de Administração, a liquidação de Ações Diferidas em caso de morte ou invalidez permanente será feita em dinheiro, em até 60 dias contados da data da morte ou invalidez permanente. A Companhia realizará o pagamento aos herdeiros, sucessores e/ou cônjuges meeiros do Beneficiário ou, a seu exclusivo critério, depositará o valor correspondente em conta bancária vinculada, pendente conclusão de eventuais procedimentos de inventário e/ou sucessão.

Adicionalmente, o Conselho de Administração poderá estabelecer tratamento particular para casos e situações especiais durante a vigência do Plano, desde que não sejam prejudicados os direitos já concedidos aos Beneficiários. Tal tratamento particular não constituirá precedente invocável por outros Beneficiários.

13. Remuneração dos administradores / 13.5 - Remuneração baseada em ações

13.5 - Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida nos resultados dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária:

Nos termos do Plano de Ações aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020, foram estabelecidas 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 Plano confere aos beneficiários elegíveis o direito a receber uma ação ordinária de emissão da Companhia em determinada data futura, condicionado ao cumprimento de determinadas condições.

Remuneração baseada em ações prevista para o exercício social corrente de 2022.

O quadro abaixo se refere à previsão de outorgas de ações diferidas a serem realizadas em 2022.

	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	3
Nº de membros remunerados	3
Preço médio ponderado de exercício	
(a) Das Opções em aberto no início do exercício social	0
(b) Das opções perdidas durante o exercício social	0
(c) Das opções exercidas durante o exercício social	0
(d) Das opções expiradas durante o exercício social	0
Diluição potencial no caso de exercício de todas as opções outorgadas	0,45

Remuneração baseada em ações - o exercício social encerrado em 31/12/2021.

O quadro abaixo se refere à previsão de outorgas de ações diferidas realizadas no exercício social encerrado em 31/12/2021.

	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	3
Nº de membros remunerados	3
Preço médio ponderado de exercício	
(a) Das Opções em aberto no início do exercício social	0
(b) Das opções perdidas durante o exercício social	0
(c) Das opções exercidas durante o exercício social	0
(d) Das opções expiradas durante o exercício social	0
Diluição potencial no caso de exercício de todas as opções outorgadas	-

Remuneração baseada em ações - exercícios sociais de 2020 e 2019.

A Companhia não reconheceu nenhuma remuneração baseada em ações nos exercícios de 2020 e 2019.

Para cada outorga que será reconhecida no resultado do exercício social corrente de 2022.

O quadro abaixo refere-se às outorgas de ações diferidas que serão reconhecidas no resultado de 2022.

	Diretoria Estatutária
Outorga de ações diferidas	101.150,25 (primeiro vesting em 01/01/22)
Data de outorga	04/01/2021
Quantidade de ações diferidas Outorgadas	101.150,25 (primeiro vesting em 01/01/22)
Prazo para que as ações diferidas se tornem exercíveis	1 ano
Prazo máximo para exercício das ações diferidas	5 anos
Prazo de restrição à transferência das ações	Reportar-se o item 13.4(l) deste formulário, i.e.: lock-up por 5 (cinco) anos contados da data de outorga, à razão de 25% do total de ações de emissão da Companhia detidas por ano.

13. Remuneração dos administradores / 13.5 - Remuneração baseada em ações

Valor justo das ações diferidas na data da outorga	29,50
--	-------

O quadro abaixo refere-se às outorgas de ações diferidas que serão reconhecidas no resultado de 2021.

	Diretoria Estatutária
Outorga de ações diferidas	101.150,25 (primeiro <i>vesting</i> será em 01/01/22)
Data de outorga	04/01/2021
Quantidade de ações diferidas outorgadas	101.150,25 (primeiro <i>vesting</i> será em 01/01/22)
Prazo para que as ações diferidas se tornem exercíveis	1 ano
Prazo máximo para exercício das ações diferidas	5 anos
Prazo de restrição à transferência das ações	Reportar-se o item 13.4(l) deste formulário, <i>i.e.</i> : <i>lock-up</i> por 5 (cinco) anos contados da data de outorga, à razão de 25% do total de ações de emissão da Companhia detidas por ano.
Valor justo das ações diferidas na data da outorga	29,50

Para cada outorga que foi reconhecida no resultado dos exercícios sociais de 2020 e 2019.

A Companhia não reconheceu nenhuma remuneração baseada em ações nos exercícios de 2020 e 2019.

13. Remuneração dos administradores / 13.6 - Opções em aberto

13.6 - Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Opções em aberto ao final do exercício social encerrado em 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	0	3
Nº de membros remunerados	0	3
Opções ainda não exercíveis		
Quantidade	0	404.601
Data em que se tornarão exercíveis	N/A	04/01/2022 - 25% 04/01/2023 - 25% 04/01/2024 - 25% 04/01/2025 - 25%
Prazo máximo para exercício das opções	N/A	4 anos
Prazo de restrição à transferência das ações	0	Até 8 anos
Preço médio ponderado de exercício	0	0
Valor justo das opções no último dia do exercício social	0	2.076.659,00
Opções exercíveis		
Quantidade	0	0
Prazo máximo para exercício das opções	0	0
Prazo de restrição à transferência das ações	0	0
Preço médio ponderado de exercício	0	0
Valor justo das opções no último dia do exercício social	0	0
Valor justo do total das opções no último dia do exercício social	0	0

13. Remuneração dos administradores / 13.7 - Opções exercidas e ações entregues

13.7 Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Item não aplicável. A Companhia não reconheceu remuneração baseada em ações nos exercícios de 2021, 2020 e 2019.

13. Remuneração dos administradores / 13.8 - Precificação das ações/opções

13.8 Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo

Valor justo do Plano

O modelo de precificação utilizado pela Companhia para a 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, bem como 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 31 de março de 2021 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 719. Em 31 de março de 2021 não houve novas ações outorgadas, ações exercidas ou canceladas. Em 27 de outubro de 2021 foi aprovada pelos Conselheiros de Administração a atualização da lista de beneficiários do Primeiro Programa de Ações Diferidas da Companhia, contemplando mais dois novos beneficiários.

13. Remuneração dos administradores / 13.9 - Participações detidas por órgão

13.9 Informar a quantidade de ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pelo emissor, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão

Na data deste Formulário de Referência, os membros da administração detinham as seguintes participações acionárias na Companhia:

Órgão	Ações (ON)	Participação (%)
Conselho de Administração	2.400	0,0001
Diretoria	67.780	0,0030
Conselho Fiscal	0	0

13. Remuneração dos administradores / 13.10 - Planos de previdência

13.10 Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

Na data deste Formulário de Referência, não há planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários.

13. Remuneração dos administradores / 13.11 - Remuneração máx, mín e média

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nº de membros	3,00	3,00	4,00	6,50	5,00	6,00
Nº de membros remunerados	3,00	3,00	4,00	3,75	3,00	0,00
Valor da maior remuneração	2.065.420,00	2.489.152,18	1.200.000,00	240.000,00	117.333,72	0,00
Valor da menor remuneração	1.195.400,00	1.402.026,22	872.000,00	177.333,64	107.333,64	0,00
Valor médio da remuneração	1.525.690,88	2.006.365,14	757.982,00	238.775,26	114.000,33	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2021	<p>Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário e bônus pagos no ano de 2021, sendo que:</p> <p>(i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano;</p> <p>(ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano; e</p> <p>(iii) O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos, benefícios e da média dos bônus pagos. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2022</p> <p>O Conselho Fiscal não foi instalado nos 3 (três) últimos exercícios.</p>
31/12/2020	<p>Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário e bônus pagos no ano de 2021, sendo que:</p> <p>(i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano (consideramos o prêmio IPO);</p> <p>(ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano (consideramos o prêmio IPO); e</p> <p>(iii) O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos, benefícios e da média dos bônus pagos (consideramos o prêmio IPO). Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2022</p>
31/12/2019	<p>Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário e bônus pagos nos anos de 2017, 2018 e 2019, sendo que:</p> <p>(i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano;</p> <p>(ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano; e</p> <p>(iii) O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos e da média dos bônus pagos. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020</p>

13. Remuneração dos administradores / 13.12 - Mecanismos remuneração/indenização

13.12 Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

Não aplicável.

13. Remuneração dos administradores / 13.13 - Percentual partes relacionadas na rem.

13.13 Percentual na remuneração total devido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	0
Diretoria Estatutária	0
Conselho Fiscal	0

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	0
Diretoria Estatutária	0
Conselho Fiscal	0

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	0
Diretoria Estatutária	0
Conselho Fiscal	0

13. Remuneração dos administradores / 13.14 - Remuneração - outras funções

13.14 Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

No exercício social de 2019, não houve quaisquer valores pagos a título de remuneração para membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria por outra razão que não a função que ocupam nestes órgãos.

Nos exercícios sociais de 2020 e 2021, a Companhia possui um membro do Conselho de Administração que também recebe remuneração específica pela sua participação no Comitê de Auditoria. Os valores recebidos a esse título estão devidamente indicados nas tabelas contidas no item 13.2 acima.

13. Remuneração dos administradores / 13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada

13.15- Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor

Conforme indicado ao longo deste item 13, a remuneração dos administradores da Companhia para os exercícios de 2019 e 2020 foi integralmente suportada pela subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A. Nesse sentido, as tabelas apresentadas nos itens 13.2 e seguintes já foram preenchidas de forma a apresentar todos os valores de remuneração devidamente segregados, conforme suportados pela subsidiária Alphaville Urbanismo S.A.

13.16- Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante.