

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	7
--------------------------------	---

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019	8
---	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	16
--------------------------------	----

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	18
---	----

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	60
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	62
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	63
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	64
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	11.482.979
Preferenciais	0
Total	11.482.979
Em Tesouraria	
Ordinárias	22.402
Preferenciais	0
Total	22.402

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	345.307	355.934
1.01	Ativo Circulante	3.521	1.961
1.01.02	Aplicações Financeiras	16	1.620
1.01.03	Contas a Receber	3.505	341
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	3.505	341
1.02	Ativo Não Circulante	341.786	353.973
1.02.02	Investimentos	341.786	353.973
1.02.02.01	Participações Societárias	341.786	353.973

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	345.307	355.934
2.01	Passivo Circulante	32.513	3.126
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	182	97
2.01.01.01	Obrigações Sociais	182	97
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	182	97
2.01.02	Fornecedores	134	3
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.644	3.026
2.01.04.02	Debêntures	8.644	3.026
2.01.05	Outras Obrigações	23.553	0
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.757	0
2.01.05.02	Outros	21.796	0
2.01.05.02.09	Obrigações com acionistas	21.796	0
2.02	Passivo Não Circulante	120.000	120.000
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	120.000	120.000
2.02.01.02	Debêntures	120.000	120.000
2.03	Patrimônio Líquido	192.794	232.808
2.03.01	Capital Social Realizado	1.300.633	1.259.893
2.03.02	Reservas de Capital	1.033.169	909.657
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-5.107	0
2.03.02.07	Reserva de Capital	1.038.276	909.657
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.141.008	-1.936.742

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-96.649	-198.844	-108.742	-403.932
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-237	-487	-207	-389
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.613	-8.769	-5.018	-12.824
3.04.05.02	Amortização de mais valia	-4.609	-8.646	-5.010	-12.754
3.04.05.03	Outras (despesas) receitas operacionais	-4	-123	-8	-70
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-91.799	-189.588	-103.517	-390.719
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-96.649	-198.844	-108.742	-403.932
3.06	Resultado Financeiro	-3.808	-5.422	24	138
3.06.01	Receitas Financeiras	3	799	24	138
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.811	-6.221	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-100.457	-204.266	-108.718	-403.794
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	0	-2
3.08.01	Corrente	0	0	0	-2
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-100.457	-204.266	-108.718	-403.796
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-100.457	-204.266	-108.718	-403.796

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	-100.457	-204.266	-108.718	-403.796
4.03	Resultado Abrangente do Período	-100.457	-204.266	-108.718	-403.796

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.604	-351
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-414	-321
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-204.266	-403.794
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	8.646	12.754
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, líquidos	5.618	0
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	189.588	390.719
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.190	-30
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-3.163	-8
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	0	13
6.01.02.05	Fornecedores	131	-32
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	85	-3
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	1.757	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.604	-1.677
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	4.022	-1.677
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	-2.418	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	0	-2.028
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	0	2.028

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808
5.04	Transações de Capital com os Sócios	40.740	123.512	0	0	0	164.252
5.04.01	Aumentos de Capital	35.633	677.026	0	0	0	712.659
5.04.08	Bônus de subscrição	0	-21.796	0	0	0	-21.796
5.04.09	Ganho/perda no aumento de participação em controlada	0	-526.611	0	0	0	-526.611
5.04.10	Ações em tesouraria	5.107	-5.107	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-204.266	0	-204.266
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-204.266	0	-204.266
5.07	Saldos Finais	1.300.633	1.033.169	0	-2.141.008	0	192.794

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.259.893	0	0	-1.445.331	0	-185.438
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.259.893	0	0	-1.445.331	0	-185.438
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-403.796	0	-403.796
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-403.796	0	-403.796
5.07	Saldos Finais	1.259.893	0	0	-1.849.127	0	-589.234

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-487	-389
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-487	-389
7.03	Valor Adicionado Bruto	-487	-389
7.04	Retenções	-8.769	-12.824
7.04.02	Outras	-8.769	-12.824
7.04.02.02	Amortização de ágio sobre investimento	-8.646	-12.754
7.04.02.03	Outras	-123	-70
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.256	-13.213
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-188.789	-390.581
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-189.588	-390.719
7.06.02	Receitas Financeiras	799	138
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-198.045	-403.794
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-198.045	-403.794
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	2
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.221	0
7.08.03.01	Juros	6.221	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-204.266	-403.796
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-204.266	-403.796

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	2.068.127	2.226.036
1.01	Ativo Circulante	721.821	808.547
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	29.711	23.087
1.01.02	Aplicações Financeiras	60.458	37.024
1.01.03	Contas a Receber	220.669	267.103
1.01.03.01	Clientes	185.274	209.529
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	35.395	57.574
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	410.983	481.333
1.01.08.03	Outros	410.983	481.333
1.01.08.03.01	Lotes a comercializar	410.983	481.333
1.02	Ativo Não Circulante	1.346.306	1.417.489
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	783.435	844.193
1.02.01.04	Contas a Receber	496.651	575.081
1.02.01.04.03	Dividendos a receber	1.822	3.211
1.02.01.04.04	Valores a receber de partes relacionadas	7.568	731
1.02.01.04.05	Contas a Receber	487.261	571.139
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	286.784	269.112
1.02.01.10.03	Lotes a comercializar	227.559	235.044
1.02.01.10.04	Outros créditos	59.225	34.068
1.02.02	Investimentos	27.452	28.526
1.02.02.01	Participações Societárias	27.452	28.526
1.02.03	Imobilizado	28.263	30.689
1.02.04	Intangível	507.156	514.081

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	2.068.127	2.226.036
2.01	Passivo Circulante	599.440	470.779
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	42.799	36.281
2.01.01.01	Obrigações Sociais	42.799	36.281
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	42.799	36.281
2.01.02	Fornecedores	92.324	95.683
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	98.395	75.920
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	59.119	57.465
2.01.04.02	Debêntures	39.276	18.455
2.01.05	Outras Obrigações	344.495	232.313
2.01.05.02	Outros	344.495	232.313
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	445	1.529
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	120.878	70.123
2.01.05.02.05	Repasses a efetuar a sócios incorporadores	16.753	39.257
2.01.05.02.06	Conta corrente SPE	2.241	731
2.01.05.02.07	Obrigações com cessões de direitos creditórios	78.887	36.230
2.01.05.02.08	Outras obrigações	103.495	84.443
2.01.05.02.09	Obrigações com acionistas	21.796	0
2.01.06	Provisões	21.427	30.582
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	21.427	30.582
2.01.06.01.05	Provisão para demandas judiciais	21.427	30.582
2.02	Passivo Não Circulante	1.270.427	1.217.572
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	892.940	921.624
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	86.119	93.482
2.02.01.02	Debêntures	806.821	828.142
2.02.02	Outras Obrigações	234.449	167.374
2.02.02.02	Outros	234.449	167.374
2.02.02.02.03	Aquisição de participações societárias	23.243	23.297
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	138.578	53.405
2.02.02.02.05	Outras obrigações	72.628	90.672
2.02.04	Provisões	143.038	128.574
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	124.144	105.617
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	124.144	105.617
2.02.04.02	Outras Provisões	18.894	22.957
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	18.894	22.957
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	198.260	537.685
2.03.01	Capital Social Realizado	1.300.633	1.259.893
2.03.02	Reservas de Capital	1.033.169	909.657
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-5.107	0
2.03.02.07	Reserva de capital	1.038.276	909.657
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.141.008	-1.936.742
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	5.466	304.877

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	96.033	56.377	29.399	23.971
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-105.657	-137.216	-68.326	-177.277
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-105.657	-137.216	-68.326	-177.277
3.03	Resultado Bruto	-9.624	-80.839	-38.927	-153.306
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-61.522	-168.466	-79.288	-207.404
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.113	-16.614	-10.636	-29.886
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.524	-57.456	-19.141	-63.366
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-38.800	-95.362	-48.306	-108.880
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.915	966	-1.205	-5.272
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-71.146	-249.305	-118.215	-360.710
3.06	Resultado Financeiro	-31.019	-65.926	-85.119	-281.188
3.06.01	Receitas Financeiras	1.281	5.464	1.573	4.731
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.300	-71.390	-86.692	-285.919
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-102.165	-315.231	-203.334	-641.898
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-557	-641	-651	-1.185
3.08.01	Corrente	-557	-641	-651	-1.185
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-102.722	-315.872	-203.985	-643.083
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-102.722	-315.872	-203.985	-643.083
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.265	-111.606	-95.267	-239.287
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-100.457	-204.266	-108.718	-403.796
3.99.01.01	ON	8,77	17,82	9,49	35,23

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-102.722	-315.872	-203.985	-643.083
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-102.722	-315.872	-203.985	-643.083
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-100.457	-204.266	-108.718	-403.796
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.265	-111.606	-95.267	-239.287

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-42.143	-22.226
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-216.779	-312.246
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-315.231	-641.898
6.01.01.02	Depreciação e amortização	11.434	9.140
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	12.981	18.010
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-43.143	-63.051
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, líquidos	47.339	258.069
6.01.01.06	Provisão (reversão) para risco de créditos e distratos	-13.869	-137
6.01.01.07	Provisão para garantia	-1.177	6.734
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais e compromissos	95.896	103.165
6.01.01.09	Provisão para perda na realização de estoques	2.232	0
6.01.01.10	Provisão para participação nos lucros	0	-2.773
6.01.01.11	Provisão para perda sobre CRI	-12.514	-2.460
6.01.01.12	Provisão (reversão) gastos com escrituração	239	-2.317
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	-966	5.272
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	174.636	290.020
6.01.02.01	Contas a receber	183.562	272.763
6.01.02.02	Lotes a comercializar	57.187	66.075
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	8.487	-22.534
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	50.755	29.453
6.01.02.05	Fornecedores	-3.359	-2.883
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	509	-9.542
6.01.02.07	Outras obrigações	-112.456	-59.619
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-9.408	17.492
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-641	-1.185
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-25.516	22.226
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-2.083	-225
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-195.755	-431.055
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	172.322	453.506
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	74.283	-3.543
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	50.000	199.217
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal	-65.453	-107.107
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-38.094	-63.601
6.03.06	Cessão de créditos recebíveis	127.830	-32.052
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	6.624	-3.543
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.087	27.234
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	29.711	23.691

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808	304.877	537.685
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808	304.877	537.685
5.04	Transações de Capital com os Sócios	40.740	123.512	0	0	0	164.252	-187.805	-23.553
5.04.01	Aumentos de Capital	35.633	677.026	0	0	0	712.659	0	712.659
5.04.08	Bônus de subscrição	0	-21.796	0	0	0	-21.796	0	-21.796
5.04.09	Ganho/perda no aumento de participação em controlada	0	-526.611	0	0	0	-526.611	-187.220	-713.831
5.04.10	Ações em tesouraria	5.107	-5.107	0	0	0	0	0	0
5.04.11	Dividendos propostos	0	0	0	0	0	0	-585	-585
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-204.266	0	-204.266	-111.606	-315.872
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-204.266	0	-204.266	-111.606	-315.872
5.07	Saldos Finais	1.300.633	1.033.169	0	-2.141.008	0	192.794	5.466	198.260

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.265.000	-5.107	0	-1.445.331	0	-185.438	-64.576	-250.014
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.265.000	-5.107	0	-1.445.331	0	-185.438	-64.576	-250.014
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-403.796	0	-403.796	-239.287	-643.083
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-403.796	0	-403.796	-239.287	-643.083
5.07	Saldos Finais	1.265.000	-5.107	0	-1.849.127	0	-589.234	-303.863	-893.097

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	56.568	24.286
7.01.02	Outras Receitas	56.568	24.286
7.01.02.01	Venda de lotes	30.113	18.876
7.01.02.02	Provisão para distratos	25.013	4.099
7.01.02.03	Prestação de serviços	1.442	1.311
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-179.892	-241.008
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-26.062	-33.845
7.02.04	Outros	-153.830	-207.163
7.02.04.01	Custo de desenvolvimento e venda de lotes	-153.830	-207.163
7.03	Valor Adicionado Bruto	-123.324	-216.722
7.04	Retenções	-106.984	-118.020
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.622	-9.140
7.04.02	Outras	-95.362	-108.880
7.04.02.01	Demandas judiciais	-95.896	-103.165
7.04.02.03	Outras	534	-5.715
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-230.308	-334.742
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.430	-541
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	966	-5.272
7.06.02	Receitas Financeiras	5.464	4.731
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-223.878	-335.283
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-223.878	-335.283
7.08.01	Pessoal	19.772	20.381
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	832	1.500
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	71.390	285.919
7.08.03.01	Juros	71.390	285.919
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-315.872	-643.083
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-204.266	-403.796
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-111.606	-239.287

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relatório da Administração – ALPHAVILLE SA. 3º Trimestre de 2020

O ano de 2020 tem sido particularmente desafiador para as companhias em função dos impactos da pandemia do Covid-19 no ambiente de negócio. A pandemia provocou retração econômica nas principais economias do mundo, mudanças nos hábitos dos consumidores e nas relações sociais e de trabalho.

Neste ambiente, a Alphaville (i) se adaptou rapidamente aos riscos da pandemia de forma a proteger os colaboradores próprios e terceiros, clientes e parceiros, (ii) está vendo sua proposta de valor ser fortalecida com a aceleração na adoção do home office por diversas companhias e com o aumento exponencial na preferência por qualidade de vida e casas em condomínios e (iii) manteve sua estratégia de lançar apenas projetos que se encaixem em seu novo modelo de negócios, com baixa ou nenhuma exposição de caixa.

Apesar da postergação no plano de lançamentos provocado pelo COVID, a Companhia observou uma contínua melhora na geração de Caixa Operacional, na Margem Bruta e no Resultado Líquido. Esta melhora nos resultados, associada aos indicadores positivos dos projetos lançados a partir de 2019, já no novo modelo de negócios da Companhia, corroboram a eficácia da estratégia adotada pela companhia nos últimos anos.

Contexto

A crise que atingiu a economia brasileira até 2018 e que afetou o setor imobiliário nacional também impactou as atividades da Companhia reduzindo as vendas de lotes e o volume de lançamentos e aumentando inadimplência e distratos.

Diante desse cenário, a Administração da Alphaville ajustou o modelo de negócios da Companhia de forma a minimizar a exposição de caixa dos novos lançamentos. Todos os empreendimentos lançados a partir de 2019 foram adequados a este novo modelo de negócios.

A alavancagem não-operacional oriunda da troca de controle em dezembro 2013 e os distratos durante o período da crise foram as principais razões dos resultados negativos ocorridos nos últimos exercícios. Vale ressaltar que as provisões para distratos futuros da carteira atual de recebíveis já transitaram no resultado.

A eliminação dos distratos é prioridade para nós. Desde meados de 2018 a Companhia só realiza contratos de financiamento a clientes protegidos pela lei 9514/97 que reje a alienação fiduciária dos lotes, o que resguarda o credor contra distrato e ainda reduz significativamente a inadimplência.

No ano de 2019, a Alphaville retomou lançamentos no “Novo Modelo”, e iniciou um novo ciclo de crescimento. Foram quatro lançamentos ao longo do ano, em Uberlândia (MG), Montes Claros (MG), Eusébio (região metropolitana de Fortaleza – CE) e Guarajuba (Litoral Norte de Salvador - BA), que atingiram 74% de vendas do total lançado naquele ano, comprovando o sucesso no processo de avaliação e seleção de projetos para lançamento e retomando o patamar de velocidade de vendas no período pré-crise econômica.

Em 2020, a Companhia iniciou o ano com dois lançamentos em Março, Terras Alpha São José dos Campos (São José dos Campos - SP) e Alphaville 3 Praias (Guarapari - ES), quando precisou interromper a retomada dos lançamentos em função da pandemia. Mesmo com o cenário adverso, a companhia rapidamente migrou seu sistema de vendas para 100% digital, de forma que estes empreendimentos estão hoje com 65% de vendas, um sucesso!

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A Companhia planeja retomar lançamentos no quarto trimestre de 2020 adotando todas as medidas necessárias para proteger os clientes e os trabalhadores próprios e terceiros envolvidos no processo de lançamento.

Resultado

No terceiro trimestre a Alphaville apresentou um Caixa Operacional¹ positivo mantendo a tendência de melhora observada nos últimos 2 anos assim como uma melhora na Margem Bruta e no Resultado Líquido. Uma parcela importante desta melhora se deve à recuperação das vendas de lotes no terceiro trimestre após um impacto negativo da pandemia no volume de vendas do segundo trimestre de 2020.

Além dos fatores operacionais, a desalavancagem realizada em dezembro de 2019 teve impacto relevante na redução de despesas financeiras, com queda de 63% na comparação do terceiro trimestre de 2020 com o mesmo período em 2019. No 3T20 as despesas financeiras somaram R\$32,3 milhões e no 3T19 totalizaram R\$86,7 milhões.

O resultado líquido da companhia no terceiro trimestre de 2019 foi -R\$102,7 milhões. Apesar de negativo, este valor é R\$100,3 milhões melhor que o resultado do mesmo período de 2019, o que demonstra tendência de melhora. Esta tendência está fundamentada (i) no crescimento da apropriação da receita dos projetos lançados a partir de 2019 (“Novo Modelo”) esperada com a evolução das obras, (ii) na proteção da carteira de recebíveis das vendas realizadas a partir de meados de 2018 e (iii) provisionamento da carteira inadimplente.

Além da melhora observada no resultado a Companhia observa, em 2020, uma geração de Caixa Operacional¹ positiva de R\$85,7 milhões até setembro de 2020 (vs. -R\$54,3 milhões no mesmo período de 2019), reforçando o bom momento para a companhia e o setor.

(1) Caixa Operacional considera a “Geração (utilização) de caixa líquido proveniente das atividades operacionais” e o fluxo de caixa de “Cessão de créditos recebíveis” reportados nas Demonstrações dos fluxos de caixa.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.*

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Alphaville S.A., ("Alphaville" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501 3º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

Em 09 de dezembro de 2013 a Companhia adquiriu a participação de 70% da Alphaville Urbanismo S.A. ("AUSA"), passando a deter o controle da referida entidade, sendo os demais 30% de participação detidos pela ex-controladora Gafisa S.A. A Alphaville Urbanismo S.A. ("AUSA") tem como foco identificar, desenvolver e comercializar loteamentos residenciais voltados para diversos públicos em todo o território brasileiro. A Companhia não possui outros investimentos relevantes ou outras atividades, além do investimento na Alphaville Urbanismo S.A.. As demonstrações financeiras da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas (conjuntamente referidas como "Grupo").

Ao final do exercício de 2019, houve uma reorganização societária na controlada AUSA, decorrente de resgate de ações, através do qual a Gafisa S.A. se retirou do grupo, conforme fato relevante divulgado em 21 de outubro de 2019, e da conversão de debêntures conversíveis detidas por veículos de investimentos do Pátria Investimento, acionistas da Companhia, de modo que no encerramento do exercício de 2019 a Companhia detinha 48,22% da controlada, e os não controladores detinham 51,78%.

Em 30 de junho de 2020 houve uma reorganização societária no Grupo, mediante o aumento de capital social da Companhia no montante de R\$ 712.657, representado pela emissão de 1.353.119.346 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado através contribuição de 108.393.588 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Alphaville Urbanismo S.A.

Desse modo, em 30 de junho de 2020 a Companhia passou a deter 100% do capital social da controlada AUSA.

2 Apresentação das informações financeiras intermediárias trimestrais e resumo das principais práticas contábeis

2.1 Base de elaboração

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.*

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 204 milhões (R\$ 404 milhões no período findo 30 de setembro de 2019), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 2.141 milhões (R\$ 1.849 milhões em 30 de setembro de 2019), decorrente basicamente da sua controlada AUSA que incorreu em prejuízo de R\$ 293 milhões (R\$ 617 milhões em 30 de setembro de 2019) totalizando R\$ 2.464 milhões de prejuízos acumulados (R\$ 2.014 milhões no período findo 30 de setembro de 2019). O prejuízo da controlada AUSA decorre substancialmente da receita proveniente das vendas líquidas serem inferiores ao custo de carregamento das dívidas e despesas gerais e administrativas, necessárias para o desenvolvimento dos seus negócios. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível, seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou pelo suporte financeiro dos seus acionistas.

A avaliação da Administração considerou o plano de negócios da Companhia e suas controladas, o qual foi elaborado tendo por base a situação atual dos ativos e passivos e as ações futuras planejadas pela Administração, bem como certas premissas macroeconômicas e setoriais relevantes, como por exemplo, estimativas da realização de vendas de lotes, avaliação das localidades e/ou regiões com potencial para a realização de novos lançamentos por sua controlada AUSA e previsões reais de taxa de juros e inflação, como também na avaliação da capacidade financeira dos acionistas de honrar o compromisso de capital assumido em caso de insucesso no plano de ação elaborado pela Companhia.

Considerando o plano de negócios, a Administração acredita que os pagamentos das obrigações ocorrerão conforme planejado e que a geração de fluxo de caixa será suficiente para atender as suas obrigações para o futuro previsível.

Não obstante, a Administração possui alternativas operacionais de preservação de caixa para a eventualidade de insucesso na execução do plano de negócios que podem resultar em uma economia de R\$ 56,5 milhões ao longo dos próximos 12 meses:

- Redução dos custos diretamente relacionados aos lançamentos de empreendimentos imobiliários (R\$ 25,2 milhões);
- Reprogramação da curva de obras dos projetos já lançados, sem impacto na data de entrega (R\$ 13,1 milhões);
- Redução das despesas de desenvolvimento e aprovação de novos projetos (R\$ 3,9 milhões);
- Redução das despesas gerais e administrativas (R\$ 14,3 milhões).

Além disso, os acionistas da Companhia se comprometeram formalmente a suportar a Companhia em todas as ações necessárias para a manutenção da continuidade operacional da Companhia por meio de coordenação, estruturação e captação de novas operações de financiamento no mercado de capitais, e confirmaram possuir capital comprometido que poderá ser aportado durante os próximos 12 meses, na eventualidade do insucesso do plano de negócios.

Com base em sua avaliação, a Administração concluiu que não existe incerteza relevante quanto a capacidade da Companhia e suas controladas de continuarem operando no futuro previsível, portanto, as informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas com base no pressuposto da continuidade operacional.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.*

2.2 Declaração de Conformidade

Em 12 de novembro de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas foram elaboradas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

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

As informações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotados na apresentação e elaboração das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Portanto, as correspondentes informações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

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

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 2.1 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2019.

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

a. Informações financeiras intermediárias consolidadas

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.*

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

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

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

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

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, as informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas incluem a consolidação na seguinte proporção:

	Participação %	Participação %
Investidas	09/2020	12/2019
Alphaville Urbanismo S.A. (Controlada)	100%	48,22%

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

2.3 Moeda funcional e de apresentação

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

3 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2020

3.1 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1ª de janeiro de 2020. O

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Grupo não adotou essas normas na preparação destas informações financeiras intermediárias trimestrais.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas informações financeiras intermediárias do Grupo:

IFRS	CPC	Tema	Vigência
IFRS 17	-	Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2021
IAS 1	-	Alteração - classificação do passivo em circulante e não circulante	1º de janeiro de 2022

4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

4.1 Caixa e equivalentes de Caixa

	Controladora		Consolidado	
	9/30/2020	12/31/2019	9/30/2020	12/31/2019
Caixa e bancos	-	-	29.711	23.087
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	29.711	23.087

4.2 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Fundos de investimento (a)	16	1.620	22	3.505
Certificados de depósitos bancários (b)	-	-	54.157	28.369
Créditos restritos (c)	-	-	6.279	5.150
	16	1.620	60.458	37.024

- (a) Em setembro de 2020, as operações com Fundo (PP Portfólio) com liquidez diária, representaram juros auferidos de 82,45% CDI no ano (98,67% em 2019).
- (b) Em setembro de 2020, os Certificados de Depósitos Bancários (CDB's) incluem juros auferidos, em sua maioria de 97,0% (de 97,0% em 2019) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Valores referentes a contas corrente bloqueados temporariamente devido a participação do Parceiro (terreneiro), cuja expectativa de liberação da Companhia é de até 45 dias.

Em 30 de setembro de 2020 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliados ao valor justo, contra o resultado do exercício.

5 Contas a receber e outros créditos

5.1 Contas a receber

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Promitentes compradores de lotes	1.182.098	1.366.289
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(113.819)	(156.962)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(395.744)	(428.659)
	672.535	780.668
Circulante	185.274	209.529
Não circulante	487.261	571.139

As parcelas do circulante e não circulante possui vencimentos nos seguintes exercícios sociais:

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Vencimento		
Vencidas:		
Até 90 dias	32.890	43.748
De 91 até 180 dias	15.763	19.182
Acima de 180 dias	146.293	162.116
Total vencidas	194.946	225.046
A vencer:		
	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
2020	85.990	302.735
2021	237.186	208.840
2022	175.092	135.432
2023	123.503	117.563
2024 em diante	365.381	376.673
Total a vencer	987.152	1.141.243
Total de vencidas e a vencer	1.182.098	1.366.289
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(113.819)	(156.962)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(395.744)	(428.659)
Total Geral	672.535	780.668

O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas informações financeiras intermediárias trimestrais. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo não reconhecido esta mencionado na (Nota 23).

Os saldos de adiantamentos de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida no período estão apresentados na (Nota 12).

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

O valor do ajuste a valor presente reconhecido na receita operacional líquida do trimestre findo em 30 de setembro de 2020 foi uma receita de R\$ 6.465 (R\$ 64.781 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

O saldo da provisão para distratos e risco de crédito é considerado suficiente pela Administração para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber (Nota 2.3.19). Calcula-se a provisão sobre a margem bruta do empreendimento de acordo com as taxas médias estimadas de perdas a seguir: faixa “a vencer” 1,9%, “vencidos até 90 dias” 5,3%, “vencidos entre 91 a 180 dias” 9%, “vencidos entre 181 e 360 dias” 11,9% e “vencidos acima de 360 dias” 84,7%.

As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.3.17. A taxa praticada pelo Grupo e suas controladas foi uma média de 5,35% em 30 de setembro de 2020 (5,86% em 31 de dezembro de 2019), líquida do IGP-M.

No decorrer de 2020, o Grupo realizou a cessão de créditos imobiliários. Todos os referidos créditos deverão contar com uma obrigação de recompra das cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra compulsória. Os créditos cedidos, descontados a ao seu valor presente, são classificados na rubrica “Obrigações com cessões de direitos creditórios”. A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo e suas controladas estão coobrigados até o momento da liquidação da operação, no que diz respeito a inadimplência dos créditos substituindo-os ou recomprando-os se necessário junto do agente securitizador.

As operações de cessão de carteira de recebíveis, estão demonstrados a seguir:

Saldo das operações	Consolidado			
	carteira cedida	carteira descontada ao valor presente	30/09/2020	31/12/2019
2012	116.920	98.541	4.394	5.509
2016	60.263	45.690	4.341	6.917
2017	66.181	47.814	7.885	11.486
2018	23.658	20.867	13.527	16.547
2019	47.575	40.678	34.275	49.176
2020	221.729	159.224	153.043	-
Total de Créditos cedidos			217.465	89.635
Circulante			78.887	36.230
Não circulante			138.578	53.405

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na nota 5.1 das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019.

5.2 Demais contas a receber e outros créditos

Controladora		Consolidado	
30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.*

Adiantamentos a parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	24.509	35.944
Despesas e juros apropriar	3.073	-	6.301	5.477
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (b)	-	-	26.876	4.222
Depósito judicial	-	-	25.178	25.420
Impostos a recuperar	417	-	875	1.511
Outros créditos (c)	15	341	10.881	19.067
	3.505	341	94.620	91.641
Circulante	3.505	341	35.395	57.574
Não circulante	-	-	59.225	34.067

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

6 Lotes a comercializar

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Terrenos e projetos em desenvolvimento	158.134	166.610
Lotes em desenvolvimento	58.916	66.310
Lotes concluídos	135.757	163.194
Mais valia por estoque (Nota 7.b)	109.565	122.772
Reversão custo provisão de distrato	215.914	234.756
Provisão para perda na realização de estoques	(39.744)	(37.265)
	638.542	716.377
Circulante	410.983	481.333
Não circulante	227.559	235.044

Conforme mencionado na Nota 10, o saldo de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 30 de setembro de 2020 é R\$ 18.802 (R\$ 24.549 em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas

Alphaville S.A. Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

7 Investimentos em participações societárias

As principais informações das participações societárias mantidas com o propósito de desenvolvimento de loteamentos estão resumidas a seguir:

a. Informações de controladas e controladas em conjunto

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

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2020	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	30/09/2019
Investidas diretas										
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	48%	1.093.452	1.200.480	1.363.406	1.177.281	(269.954)	23.199	(293.154)	(616.696)
Ágio/intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	34.615	35.181	8.599	4.974	26.016	30.207	(895)	(3.865)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.834	16.802	66	27	16.767	16.775	(80)	110
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	21.521	21.515	2.297	1.957	19.224	19.558	(114)	262
Total investimentos			1.166.422	1.273.978	1.374.368	1.184.239	(207.947)	89.739	(294.243)	(620.189)

	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado			
	30/09/2020	31/12/2019	Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
			30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	30/09/2019
Investidas diretas										
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	48%	(269.954)	11.744	(189.588)	(390.719)	-	-	-	-
Ágio/intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A.	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville SPE Leblon Incorporadora S.A.	-	-	(326.151)	(595.662)	-	-	-	-	-	-
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	40%	40%	-	-	-	-	10.906	11.264	(358)	(1.546)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.192	3.794	(20)	(28)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	9.168	9.222	(54)	(102)
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (a)	-	-	-	-	-	-	170	1.230	1.398	(3.596)
Total investimentos			341.786	353.973	(189.588)	(390.719)	27.452	28.526	966	(5.272)

(a) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 4.000.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

b. Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Saldo anterior	353.973	(187.752)	28.526	30.299
Equivalência patrimonial	(189.588)	(464.350)	(966)	(5.930)
Integralização de capital	712.659	126.753	-	-
Compra de ações (a)	-	33.500	-	-
Amortização/estorno mais valia (b)	269.511	(120.833)	-	-
Ganho/perda na redução de % de investimento (c)	(804.769)	966.655	-	-
Outros Investimentos	-	-	(108)	4.157
Saldo final	341.786	353.973	27.452	28.526

- (a) Em 27 de dezembro de 2019, foi celebrado contrato relativo ao Ajuste de Preço de Aquisição e Compensação, decorrente de compensação e ajuste do valor relativo ao preço de compra, decorrente do reconhecimento de perdas incorridas pela Companhia no âmbito do CCV (Contrato de Compra e Venda), por meio do qual a Gafisa vendeu, e a Companhia a adquiriu 16.632.522 ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da investida Alphaville Urbanismo S.A., correspondentes a R\$ 33.500.
- (b) Amortização da mais valia sobre o investimento de sua investida Alphaville Urbanismo S.A.
- (c) Ganho na redução de % em controlada no exercício de 2019 (70% para 48,22%) é decorrente da diluição de participação da Companhia em sua controlada, este montante está registrado como reserva de capital no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia (nota 16).

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

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Conforme demonstrado no quadro abaixo:

Mais valia	30/09/2020			31/12/2019		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (**)	326.946	(217.381)	109.565	326.946	(204.400)	122.546
Investimentos em participações societárias - Nota 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 8	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - Nota 8 - (*)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente - Nota 8 (*)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	108.830	(282.492)
Ágio por rentabilidade futura	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(326.151)	611.740	937.891	(595.662)	342.229

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

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

- (*) Amortização registrada na rubrica “Amortização de mais valia” na demonstração do resultado no consolidado.
- (**) Amortização registrada na rubrica “Custos operacionais - Desenvolvimento e venda de lotes” na demonstração do resultado no consolidado.
- (***) Amortização registrada na rubrica “Lucro/Prejuízo líquido atribuível aos acionistas não controladores” na demonstração do resultado no consolidado.

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

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis. Em 30 de setembro de 2020 e dezembro de 2019, a Companhia não identificou perdas futuras de realização.

8 Imobilizado

Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2020 e 31 dezembro de 2019, a movimentação dos itens de imobilizado está sumarizada a seguir:

Descrição	Vida útil em anos	Taxa média anual de depreciação	Consolidado		
			31/12/2019	Adições	30/09/2020
Custo					
Hardwares	5	20%	8.321	-	8.321
Veículos	5	20%	41	-	41
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4	25%	12.327	36	12.363
Móveis e utensílios	10	10%	2.322	-	2.322
Máquinas e equipamentos	10	10%	503	-	503
Direito de uso de ativo	10	10%	31.155	2.054	33.209
Estande de vendas	-	-	502	-	502
			55.171	2.090	57.261
Depreciação acumulada					
Hardwares			(8.086)	(198)	(8.284)
Veículos			(41)	-	(41)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações			(9.096)	(462)	(9.558)
Móveis e utensílios			(2.234)	(46)	(2.280)
Máquinas e equipamentos			(293)	(37)	(330)
Direito de uso de ativo			(4.732)	(3.585)	(8.317)
Estande de vendas			-	(188)	(188)
			(24.482)	(4.516)	(28.998)
Total imobilizado			30.689	(2.426)	28.263

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Descrição	Vida útil em anos	Taxa média anual de depreciação	31/12/2018	Adoção inicial CPC 06 (R2) IFRS 16	Adições	Baixas	31/12/2019
Custo							
Hardwares	5	20%	8.513	-	52	(244)	8.321
Veículos	5	20%	41	-	-	-	41
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4	25%	12.067	-	260	-	12.327
Móveis e utensílios	10	10%	2.322	-	-	-	2.322
Máquinas e equipamentos	10	10%	503	-	-	-	503
Direito de uso de ativo	10	10%	-	31.155	-	-	31.155
Estande de vendas	-	-	-	-	502	-	502
			23.446	31.155	814	(244)	55.171
Depreciação acumulada							
Hardwares			(7.139)	-	(1.177)	230	(8.086)
Veículos			(41)	-	-	-	(41)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações			(8.120)	-	(976)	-	(9.096)
Móveis e utensílios			(2.110)	-	(124)	-	(2.234)
Máquinas e equipamentos			(243)	-	(50)	-	(293)
Direito de uso de ativo			-	-	(4.732)	-	(4.732)
			(17.653)	-	(7.059)	230	(24.482)
Total imobilizado			5.793	31.155	(6.245)	(14)	30.689

9 Intangível

Durante os períodos findos em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Software - (a)	7.997	14.922
Intangível alocação de ágio por mais valia - (b)	499.159	499.159
Total	507.156	514.081

a. Software

Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro 2019, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

Descrição	Consolidado				
	31/12/2019	Adições	Baixas	Amortização	30/09/2020
Custo					
Software - Custo	56.977	182	-	-	57.159
Software - amortização (a)	(42.055)	-	-	(7.106)	(49.162)
	14.922	182	-	(7.106)	7.997

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

b. Intangível alocação de ágio por mais valia

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

Backlog é considerado intangível pois se trata do resultado futuro das vendas já contratadas. O resultado destas vendas é apropriado ao resultado mediante a evolução das obras, pelo critério do percentual de conclusão (PoC).

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	31/12/2018	Amortização	31/12/2019	Amortização	30/09/2020
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Backlog*	700	(700)	-	-	-
Ágio	79.159	-	79.159	-	79.159
	<u>499.859</u>	<u>(700)</u>	<u>499.159</u>	<u>-</u>	<u>499.159</u>

A Companhia contratou avaliador independente para a realização de estudo para auxiliar na avaliação sobre o valor econômico da Controlada o qual foi utilizado para o teste de impairment, com base na emissão de laudo elaborado na data base de junho de 2020, conclui-se que não houve nenhum impacto que justificasse o registro de qualquer variação a título de impairment.

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

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

	30/09/2020	31/12/2019
Alphaville Urbanismo S.A.	499.159	499.159

O valor recuperável dessa UGC foi baseado no valor justo menos custos de alienação, estimado com base nos fluxos de caixa descontados.

As principais premissas utilizadas na estimativa do valor recuperável são definidas a seguir. Os valores atribuídos às principais premissas representam a avaliação da administração das vendas futuras de lotes e foram baseados em dados históricos de fontes externas e internas.

	30/09/2020	31/12/2019
Taxa de desconto	15,4%	14,7%
Taxa de crescimento do valor terminal	3,5%	3,5%

A taxa de desconto foi uma medida pós-impostos estimada com base no custo de capital médio ponderado da indústria histórica, com uma possível alavancagem de dívida de 47% a uma taxa de juros de mercado de 9,7% a.a.

As projeções de fluxo de caixa incluem estimativas específicas para vinte anos e uma taxa de perpetuidade.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

A taxa de crescimento terminal foi determinada com base na estimativa da administração da taxa de crescimento anual composta de longo prazo do Fluxo de caixa líquido, consistente com as suposições que um participante do mercado faria.

O Fluxo de caixa líquido orçado foi estimado levando em consideração a experiência passada, ajustado para refletir a retomada dos lançamentos da Companhia.

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 1.597.000 em 30 de setembro de 2020 (R\$ 1.554.000 em 31 de dezembro de 2019).

10 Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			30/09/2020	31/12/2019
Cédula de crédito bancário (a)	Set/21 a Set/23	Pré 16,21% / CDI + 3,50% a CDI + 10,56%	142.331	142.315
Mútuo (b)	-	-	2.907	8.632
			145.238	150.947
Passivo circulante			59.119	57.465
Passivo não circulante			86.119	93.482

(a) Corresponde às linhas de financiamento junto a instituições financeiras para a captação de recursos necessários ao desenvolvimento dos empreendimentos

(b) Em 2018, o Grupo captou através de Contrato de Mútuo o montante de R\$11.069 com garantia da Investida para execução de obras.

Cédula de crédito bancário:

Em 12 de novembro de 2015, o Grupo captou através de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário (CCB), sendo a primeira (Série 1) no montante de R\$ 150.000 e a segunda (Série 2) no montante de R\$ 100.000, ambas com o prazo de 48 meses sendo garantido pela Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos Imobiliários. Em 20 de junho de 2018, o Grupo alongou o prazo de pagamento do saldo remanescente da Cédula de Crédito Bancário (CCB) Série 1, com vencimento previsto para 20 de fevereiro de 2020, por mais 27 meses, e na Série 2, com vencimento previsto para 20 de fevereiro de 2020, por mais 23 meses. Em 27 de Abril de 2020, a Companhia obteve aprovação da concessão de carência de 02 meses para a ausência do pagamento de principal da Cédula de Crédito Bancário (CCB) Série 2, sendo o saldo remanescente distribuído ao longo do fluxo da operação. E em 04 de Junho de 2020, a Companhia obteve aprovação da concessão de carência de 03 meses para a ausência do pagamento de principal da Cédula de Crédito Bancário (CCB) Série 1, sendo que as parcelas do período de carência serão pagas no vencimento final.

Em 31 de Julho de 2018, o Grupo alongou o prazo de pagamento do saldo remanescente de R\$ 6.000 da Cédula de Crédito Bancário (CCB), com encerramento previsto para em 30 de Agosto de 2018, por mais 6 meses, sem constituição de garantia.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.*

Em 08 de Dezembro de 2017, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 10.000 com prazo de 48 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Em 30 de Junho de 2020, a Companhia obteve aprovação da concessão de carência de 03 meses na ausência de pagamento de principal, e alongamento do saldo remanescente por mais 03 meses.

Em 14 de Maio de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 24.712 com prazo de 50 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Em 06 de Abril de 2020, a Companhia obteve aprovação para pagamento de 50% de principal no primeiro mês e concessão de carência de dois meses subsequentes para ausência do pagamento de principal da Cédula de Crédito Bancário (CCB).

Em 04 de Junho de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 7.000 com prazo de 47 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Em 30 de Junho de 2020, a Companhia obteve aprovação da concessão de carência de 03 meses na ausência de pagamento de principal, e alongamento do saldo remanescente por mais 04 meses.

Em 12 de Setembro de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 20.000 com prazo de 36 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Em 12 de Maio de 2020, a Companhia obteve aprovação para pagamento de 50% de principal previsto por 04 meses, sendo o saldo remanescente distribuído ao longo do fluxo da operação. Em 13 de Agosto de 2020, a Companhia obteve aprovação para pagamento de 50% do principal por mais 04 meses, sendo o saldo remanescente distribuído ao longo do fluxo da operação.

Em 30 de Outubro de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 10.000 com prazo de 49 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Em 30 de Junho de 2020, a Companhia obteve aprovação da concessão de carência de 03 meses na ausência de pagamento de principal, e alongamento do saldo remanescente por mais 04 meses.

Em 29 de Novembro de 2019, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 30.000 com prazo de 42 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 05 de Fevereiro de 2020, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 10.000 com prazo de 9 meses sem constituição de garantia. Em 30 de Setembro de 2020 a Companhia realizou o pré pagamento da Cédula de Crédito Bancário (CCB).

Em 17 de Junho de 2020, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 6.072 com prazo de 12 meses sem constituição de garantia. Em 30 de Setembro de 2020 a Companhia realizou o pré pagamento da Cédula de Crédito Bancário (CCB).

Em 02 de Julho de 2020, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 3.928 com prazo de 12 meses sem constituição de garantia. Em 30 de Setembro de 2020 a Companhia realizou o pré pagamento da Cédula de Crédito Bancário (CCB).

Em 25 de Setembro de 2020, a Companhia captou o montante de R\$ 30.000, através de 2 (duas)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 15.000 cada, com prazo de 36 meses e carência de 6 (seis) meses sem constituição de garantia.

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm o seguinte vencimento:

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
2020	14.526	57.465
2021	57.384	44.455
2022	41.577	28.385
2023 em diante	31.751	20.642
Total	145.238	150.947

As despesas financeiras de empréstimos são capitalizadas ao custo de empreendimentos em andamento e terrenos com prospecção de lançamento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 5,72% em 30 de setembro de 2020 (9,04% em 30 de setembro de 2019).

	Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019
Despesas financeiras	49.140	258.354
Encargos financeiros capitalizados	(1.441)	(3.811)
Encargos financeiros líquidos (Nota 22)	47.699	254.543
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	21.396	24.210
Encargos financeiros capitalizados	1.441	3.811
Encargos apropriados ao resultado	(4.035)	(3.691)
Saldo final (Nota 6)	18.802	24.330

11 Debêntures

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora	
				30/09/2020	31/12/2019
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	64.515	61.697
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	64.129	61.329
				128.644	123.026
Passivo circulante				8.644	3.026

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Consolidado	
				30/09/2020	31/12/2019
Passivo não circulante				120.000	120.000
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	64.514	61.697
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	64.129	61.329
Primeira emissão	632.373	CDI+3,05%	Dezembro de 2025	634.215	629.770
Quarta emissão	50.136	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	50.307	53.552
Sétima Emissão	32.734	CDI+5,85%	Março de 2022	32.932	40.249
				846.097	846.597
Passivo circulante				39.276	18.455
Passivo não circulante				806.821	828.142

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
2020	13.861	18.455
2021	44.592	44.838
2022	97.460	77.009
2023 e depois	690.183	706.295
	846.096	846.597

Controladora

Em 4 de janeiro de 2019, a Companhia obteve aprovação para primeira emissão de debentures simples, não conversíveis e sem garantia, no valor total de R\$ 120.000, e vencimento em 30 de dezembro de 2023, divididas em duas séries, sendo a primeira série no valor de R\$ 59.126 e a segunda série no valor de R\$ 60.874. Os recursos líquidos obtidos com a emissão da primeira série foram utilizados para aquisição de debentures referentes a segunda e terceira emissão da AUSA, e os recursos líquido obtidos com a emissão da segunda série foram utilizados para aquisição de debentures referentes a sexta emissão da AUSA.

Em 4 de julho de 2019 a Companhia obteve aprovação para segunda emissão de debentures de espécie subordinada, não conversíveis e sem garantia real, limitado ao valor de R\$ 110.000 e com vencimento em cinco anos. Os recursos líquidos obtidos com a emissão da segunda série, no montante de R\$ 50.203 foram utilizados em parte para amortização antecipada no valor de R\$ 15.000 e parte para aquisição de debentures da sexta emissão da AUSA, no valor de R\$ 35.000. A quitação integral antecipada da debenture, do saldo remanescente, ocorreu através da dação de pagamento de debentures referentes a segunda e terceira emissão da AUSA.

Consolidado

Em 9 de setembro de 2013, o Grupo obteve aprovação para a distribuição pública com esforços restritos de colocação da 1ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e prazo de vencimento de oito anos e no valor total de até R\$ 800.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo e suas controladas.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Em 09 de dezembro de 2013 foi integralizado o montante R\$ 500.000, em 17 de julho de 2014, foi integralizado R\$ 150.000 e, em 19 de março de 2015, foi integralizado R\$ 150.000. A escritura conta com cláusulas que restringem a habilidade do Grupo na tomada de algumas ações, e pode requerer o vencimento antecipado em caso de descumprimento destas cláusulas. Em 19 de junho de 2019, o Grupo aumentou o prazo de pagamento do saldo remanescente de R\$ 660.000, com encerramento previsto em 11 de dezembro de 2023, para mais 2 anos, sem constituição de garantia. Em 07 de Agosto de 2020, a Companhia obteve aprovação para a suspensão do pagamento de juros pelo período de 06 meses, onde as parcelas de juros devidas serão incorporadas ao valor nominal das Debêntures.

Em 9 de maio de 2016, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 2ª Emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e prazo de vencimento de quatro anos no valor total de até R\$ 350.000. Em 10 de maio de 2016 foi integralizado o montante R\$ 250.000 e em 16 de agosto de 2016, foi integralizado R\$ 106.393, valor atualizado monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. Em 05 de setembro de 2018 os juros previstos foram integralizados no principal. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária a conversão da totalidade das Debêntures em circulação, consistentes em 350.000 Debêntures, em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.

Em 10 de fevereiro de 2017, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 3ª Emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e prazo de vencimento de quatro anos no valor total de até R\$ 450.000. As integralizações foram em 21 de fevereiro de 2017 no montante de R\$ 66.000, em 24 de março de 2017 no montante de R\$ 40.000, em 25 de abril de 2017 no montante de R\$ 57.694, em 17 de maio de 2017 no montante de R\$ 63.658, em 05 de junho de 2017 no montante de R\$ 53.836, em 29 de junho de 2017 no montante de R\$ 168.810, em 31 de julho de 2018 no montante de R\$ 37.128, em 14 de setembro de 2018 no montante de R\$ 37.128, em 30 de outubro de 2018 no montante de R\$ 20.000, em 14 de setembro de 2018 no montante de R\$ 11.998, em 07 de dezembro de 2018 no montante de R\$ 11.998, em 04 de janeiro de 2019 no montante de R\$ 23.498, em 31 de janeiro de 2019 no montante de R\$ 9.249, em 08 de fevereiro de 2019 no montante de R\$ 47.305 e em 13 de fevereiro de 2019 no montante de R\$ 618, cujos valores foram atualizados monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. Em 05 de setembro de 2018 os juros previstos foram integralizados no principal. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária a conversão de 524.571 Debêntures da 3ª Emissão em 30.661.340 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da Cia. Em Ata Geral dos Titulares de Debêntures da 3ª Emissão, realizada em 31 de dezembro de 2019, foi aprovado a conversão de 75.429 Debêntures em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.

Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária a conversão de 524.571 Debêntures da 3ª Emissão em 30.661.340 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da Cia. Em Ata Geral dos Titulares de Debêntures da 3ª Emissão, realizada em 31 de dezembro de 2019, foi aprovado a conversão de 75.429 Debêntures em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.

Em 01 de janeiro de 2018, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 4ª Emissão de debêntures, não conversíveis em Ações, em duas séries (2ª série não subscrita), com garantia real, e com prazo de vencimento de sete anos e no valor total até R\$ 58.200, garantida pela cessão

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo e suas controladas. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de projetos imobiliários selecionados e suas garantias.

A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 29 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária o aumento de capital via emissão de novas ações ordinárias, mediante a capitalização das 111.078 debêntures simples emitidas pelo Grupo.

Em 04 de julho de 2019, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 6ª Emissão de debêntures, não conversíveis, da espécie subordinada, em série única, sem garantia real, e com prazo de vencimento de cinco anos e no valor total até R\$ 110.000. As integralizações foram em 06 de setembro de 2019 no montante de R\$ 35.587, em 15 de outubro de 2019 no montante de R\$ 14.616 e em 25 de novembro de 2019 no montante de R\$ 60.875, cujos valores foram atualizados monetariamente conforme descrito na escritura de emissão.

Em 02 de agosto de 2019, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 7ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em Ações, em série única, com garantia real, e com prazo de vencimento de sete anos e no valor total até R\$ 44.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo e suas controladas. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de projetos imobiliários selecionados e suas garantias.

12 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Adiantamentos de clientes	120.878	70.123

A rubrica adiantamentos de clientes representa a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual de conclusão da obra, vide nota 23.

12.1 Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos

Refere-se à parcela dos valores recebidos pela empresa por conta da venda dos lotes e a serem repassados aos parceiros do terreno (terreneiro) decorrente dos contratos de parceria imobiliária.

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	16.753	39.257

13 Provisões para demandas judiciais e compromissos

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

a. Provisões para demandas judiciais

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

Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	121.730	2.406	12.063	136.199
Complemento de provisão (nota 21)	94.563	1.333	-	95.896
Pagamento ou realização de provisão	(83.018)	(17)	(3.489)	(86.524)
Saldo em 30 de setembro de 2020	133.275	3.722	8.574	145.571
Passivo circulante	18.126	1.243	2.058	21.427
Passivo não circulante	115.149	2.479	6.516	124.144

O saldo de depósitos judiciais da Companhia e de suas controladas, em 30 de setembro de 2020, correspondeu a R\$ 25.178 (R\$ 25.420 em 2019) registrados na rubrica de outros créditos no ativo circulante e não circulante (Nota 5.2).

(i) *Processos cíveis, tributários e trabalhistas*

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

	30/09/2020	31/12/2019
Processos cíveis	209.474	248.237
Processos tributários	14.531	72.973
Processos trabalhistas	6.298	7.178
	230.303	328.388

A redução ocorrida em 2020 é decorrente da mudança de expectativa de perda de possível para provável e conseqüentemente a constituição de provisão contábil, combinado com a redução da entrada de novos processos judiciais.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

(ii) *Risco ambiental*

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

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

b. *Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos*

O Grupo assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais.

c. *Compromissos*

A Companhia mantém compromissos com terceiros (parceiros) e sócios nos empreendimentos em conjunto:

- Contratos de parceria com proprietários de terrenos, o qual será sócio ou parceiro imobiliário (nota 18.1(a));
- Compromisso com fornecedores os quais estão sendo contratados, ou com terceiros quaisquer no pré-lançamento ou avaliação do negócio.

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 30 de setembro de 2020, relacionados com o fornecimento de serviços e de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

O Grupo possui contrato de aluguel para o imóvel onde se situa suas instalações, sendo o custo mensal de R\$ 536 reajustado anualmente pela variação do IGPM-FGV.

14 Imposto de renda e contribuição social

a. Imposto de renda e contribuição social corrente

A reconciliação da despesa de imposto de renda com os prejuízos para os períodos findos em 30 de setembro de 2020 e 31 dezembro de 2019, é como segue:

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

	Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	a	a	a	a
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(113.564)	(315.231)	(218.330)	(641.898)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	38.612	107.179	74.232	218.245
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(12.859)	(50.160)	(68.610)	(69.304)
Diferenças permanentes	(3.352)	(5.664)	19.596	(35.689)
Resultado com equivalência	(88)	(411)	596	(545)
Créditos tributários não reconhecidos	(22.870)	(51.585)	(26.465)	(113.892)
	(557)	(641)	(651)	(1.185)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(557)	(641)	(651)	(1.185)

O Grupo não reconheceu ativo fiscal diferido, decorrente de prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social devido ao histórico de prejuízos recorrentes e por não possuir expectativa de realização num futuro próximo nas empresas tributáveis pelo de lucro real.

b. Imposto de renda e contribuição social diferido

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Ativo		
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	2.391	2.639
Provisões para demandas judiciais	10.102	12.749
Ajuste a valor presente (AVP)	5.899	8.097
Demais provisos	24.944	15.726
	43.336	39.211
Passivo		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(24.576)	(28.645)
	(24.576)	(28.645)
Total Líquido	18.760	10.566
Crédito tributário		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	800.891	757.500
Créditos tributários não reconhecidos	(819.651)	(768.066)
	(18.760)	(10.566)
	-	-

15 Fornecedores e outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Recolhimento diferido (a)	-	-	54.419	54.103
Distratos a pagar	-	-	59.552	33.478
Arrendamento mercantil, líquido	-	-	23.727	25.716

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

IPTU a pagar	-	-	11.424	18.565
Provisão gastos com escrituração (b)	-	-	11.552	11.342
Fornecedores	134	3	92.324	95.683
Outras contas a pagar	-	-	15.449	31.911
Total outras obrigações	134	3	268.447	270.798
Circulante	134	3	195.819	180.126
Não circulante	-	-	72.628	90.672

- (a) Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS para pagamentos diferidos são registrados para refletir os efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias da base tributária, que determinam o momento do pagamento, à medida que as vendas de imóveis são recebidas (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e reconhecimento efetivo dos ganhos imobiliários, em conformidade com a Resolução CFC no. 1.266 / 09 e Deliberação CVM nº. 561/08, conforme alterada pela Deliberação CVM nº. 624/10 (OCPC 01 (R1)).
- (b) Em determinadas vendas à clientes, a Companhia tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.

16 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 30 de setembro de 2020 é de R\$ 1.300.633 (R\$ 1.259.893 em 31 de dezembro de 2019) representado por 11.482.979 ações, pós grupamento, (1.265.000.000 ações em 31 de dezembro de 2019), ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 30 de junho de 2020, em Assembléia Geral Extraordinária foi aprovado aumento de capital no montante de R\$ 712.659 mediante a emissão de 1.353.119.346 novas ações ordinárias e sem valor nominal, distribuído da seguinte forma:

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

A Companhia realizou a aquisição, para permanência em tesouraria da totalidade de suas 5.107.066 (cinco milhões, cento e sete mil e sessenta e seis) ações não integralizadas. Tais ações,

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

após adquiridas, foram integralizadas pela Companhia mediante a utilização de sua reserva de capital, sem diminuição do capital social, e permanecerão em tesouraria.

Em 10 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 38 (trinta e oito) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 68.897.877 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. E em 22 de setembro de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado novo grupamento de ações, na proporção de 6 (seis) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 11.482.979 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

Destinação dos Resultados

Reserva legal

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

Reserva de capital

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

Bônus de subscrição

Em 30 de junho de 2020, a Companhia emitiu dois bônus de subscrição, para os acionistas Brazilian Private Equity IV – FIP e para o acionista Pátria Real Estate II Multiestratégia – FIP, com valor justo agregado de R\$ 21.796, condicionado à conclusão satisfatória de uma oferta pública inicial de distribuição de ações da Companhia, na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. (“IPO”), a ser verificada mediante a publicação do anúncio de início de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003.

Cumprida a condição do IPO, cada bônus de subscrição poderá ser exercido a um preço total de exercício de R\$ 1,00 no prazo de 30 dias, e será liquidado em ações da Companhia.

Em 30 de setembro ocorreu aditamento onde definiu-se a quantidade de ações a serem emitidas no montante de 560.185 (quinhentas e sessenta mil e cento e oitenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O bônus de subscrição é mensurado a valor justo e considerado nível 3 na hierarquia contábil de valor justo. A Mensuração foi realizada através do método de Monte Carlo, considerando a probabilidade e valor de subscrição utilizando como principais inputs: (i) o valor justo da Companhia, mensurado por empresa especializada; (ii) a volatilidade do valor de mercado de empresas públicas do setor imobiliário e (iii) a probabilidade de conclusão do IPO o qual é considerável nível de hierarquia contábil de valor justo.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Ganho na diluição de % em controlada

No decorrer de 2020 e exercício de 2019, a Companhia obteve ganhos e perdas relacionados ao aumento de sua participação em controlada de 48,22% para 100% (em 2020) no montante de R\$ (804.769) e diluição de participação de 70% para 48,22% (em 2019) no montante de R\$ 966.655. Tais valores estão registrados no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia .

	30/09/2020	31/12/2019
Ganho/Perda na variação do % de participação	(804.769)	966.655
Compra de ações	-	33.500
Aumento/ Redução de participação na amortização de mais valia	278.158	(95.223)
Perdão de juros por parte dos acionistas	-	4.725
	(526.611)	909.657

Reserva de lucros

A reserva de lucros é constituída anualmente como destinação de 95% do lucro líquido do exercício, sendo que em 30 de setembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019 Companhia apurou prejuízo não cabendo a constituição de reservas.

Ações em tesouraria

Ações próprias adquiridas pela Companhia em 30 de setembro de 2020, para permanência em tesouraria, da totalidade das 22.402 (vinte e dois mil, quatrocentos e duas), ações não integralizadas da Alphaville S.A detidas pelos Fundos Pátria, reclassificadas do grupo.

Dividendos

Face o prejuízo no exercício não há proposição de dividendos em dividendos em 31 de dezembro para a controladora.

Plano de ações

O Plano de Ações Diferidas será administrado pelo Conselho de Administração, que poderá aprovar, anualmente ou em outra periodicidade, Programas de Ações Diferidas, nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de ações outorgadas, a distribuição entre os beneficiários, a data de vigências e as demais regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais estabelecidos no Plano, em especial a quantidade máxima de até 3% do total de Ações da Companhia. Até o momento não houve outorga no plano de ações.

Resultado por ação

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

Em 22 de setembro de 2020, conforme divulgado acima, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, passando o capital social a ser representado

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

por 11.482.979, ações, ajustando de forma retrospectiva o cálculo do prejuízo básico e diluído por lote de mil ações em circulação com base no que determina o CPC 41 / IAS 33.

	30/09/2020	30/09/2019
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(204.266)	(403.796)
Média ponderada do número de ações	11.461	11.461
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(17,82)	(35,23)

17 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

a. Considerações sobre riscos

(i) *Risco de crédito*

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

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

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

Em 30 de setembro de 2020 e 31 dezembro de 2019, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, a Companhia realiza provisão para risco de crédito e distrato (Nota 5.1).

(ii) *Risco de taxa de juros*

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimo estão mencionadas na Nota 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na (Nota 4.2).

(iii) *Risco de liquidez*

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

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Companhia monitora permanentemente seu nível de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (“*Covenants*”) previstos em contratos de empréstimos de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam adequadas para a manutenção do seu cronograma de compromissos

Em 30 de setembro de 2020	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	60.458	-	-	-	60.458
Contas a receber (Nota 5.1)	280.936	535.781	227.945	137.436	1.182.098
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(59.119)	(83.119)	(3.000)	-	(145.238)
Debêntures (Nota 11)	(39.276)	(169.663)	(332.385)	(304.773)	(846.097)
Fornecedores (Nota 15)	(92.324)	-	-	-	(92.324)
Efeito líquido	150.675	282.999	(107.440)	(167.337)	158.897
Em 31 de dezembro de 2019	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	37.024	-	-	-	37.024
Contas a receber (Nota 5.1)	527.781	461.835	241.807	134.866	1.366.289
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(57.465)	(93.482)	-	-	(150.947)
Debêntures (Nota 11)	(18.455)	(352.435)	(464.213)	(11.493)	(846.596)
Fornecedores (Nota 15)	(95.683)	-	-	-	(95.683)
Efeito líquido	393.202	15.918	(222.406)	123.373	310.087

(iv) *Hierarquia de valor justo*

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

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

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado da Companhia apresentados nas informações financeiras intermediárias para o trimestre findo em 30 de setembro de 2020 e demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Em 30 de setembro de 2020	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	60.458	-
Bônus de subscrição	-	-	21.796
Em 31 de dezembro de 2019	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	37.024	-

No decorrer dos trimestre findo em 30 de setembro de 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não houve transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

b. Valor justo dos instrumentos financeiros

Cálculo do valor justo

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

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

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

	Consolidado					
	30/09/2020		31/12/2019		30/09/2020	31/12/2019
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	29.711	29.711	23.087	23.087	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	60.458	60.458	37.024	37.024	"VJR"	"VJR"
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (Nota 5.2)	26.876	-	4.222	-	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (Nota 5.1)	672.535	672.535	780.668	780.668	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	145.238	155.026	150.947	149.691	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 11)	846.097	845.505	846.597	917.500	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores (Nota 15)	92.324	92.324	95.683	95.683	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Bônus de subscrição (Nota 15)	21.796	21.796	-	-	Custo Amortizado	Custo Amortizado

c. Risco de aceleração da dívida

Em 30 de setembro de 2020 e 31 dezembro de 2019, a Companhia possuía contratos de

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas (“*Covenants*”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (nota 10 e 11).

(i) *Risco de mercado*

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

- a. A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- b. O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- c. Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor.
- d. Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos. Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- e. As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- f. As oportunidades de loteamentos podem diminuir.
- g. A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- h. Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- i. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes do loteamento do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para os respectivos loteamentos.

(ii) *Gestão do capital social*

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

crédito forte perante as instituições a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas, vide análise complementar mencionada na nota explicativa 2 (Base de preparação e elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

A Companhia considera sua estrutura de capital composta por: (i) empréstimos e financiamentos e debêntures menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras; e (ii) patrimônio líquido):

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	-	-	145.238	150.947
Debêntures (Nota 11)	128.644	123.026	846.097	846.597
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(16)	-	(90.169)	(60.111)
Dívida líquida do caixa	128.628	123.026	901.166	937.433
Patrimônio líquido	192.794	232.808	198.260	537.685

d. Análise de sensibilidade

Segue abaixo quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano, com os efeitos incrementais nas variações dos valores.

Em 30 de setembro de 2020 e 31 dezembro de 2019, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Para a análise de sensibilidade do período findo em 30 de setembro de 2020, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 3,95% e IGP-M a 6,82%, de um ano respectivamente. Os cenários considerados foram:

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

Em 30 de setembro de 2020	Operação	Risco	Cenários				
			Cenário provável	I Aumento 50%	II Aumento 25%	III Redução 25%	IV Redução 50%
	Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI	1.149	564	282	(282)	(564)
	Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	2.760	1.354	677	(677)	(1.354)
	Debêntures	Aumento/Redução do CDI	16.076	7.888	3.944	(3.944)	(7.888)
	Bônus de subscrição	Aumento/Redução do CDI	-	10.916	5.463	(5.442)	(10.895)
	Efeito líquido da variação do CDI		19.984	20.722	10.366	(10.345)	(20.701)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	212.038	89.894	44.947	(44.947)	(89.894)
Efeito líquido da variação do IGP-M		212.038	89.894	44.947	(44.947)	(89.894)

Em 31 de dezembro de 2019		Cenários				
		Cenário provável	I Aumento 50%	II Aumento 25%	III Redução 25%	IV Redução 50%
Operação	Risco					
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI	1.699	2.512	2.106	1.293	887
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	6.928	10.241	8.585	5.272	3.616
Debêntures	Aumento/Redução do CDI	38.860	57.435	48.146	29.570	20.282
Efeito líquido da variação do CDI		47.487	70.188	58.837	36.135	24.785
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	99.984	146.567	123.275	76.692	53.401
Debêntures conversíveis	Aumento/ Redução do IGP-M	-	-	-	-	-
Efeito líquido da variação do IGP-M		99.984	146.567	123.275	76.692	53.401

18 Partes relacionadas

18.1 Saldos com partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Ativo				
Conta corrente com SPEs (a)	-	-	112	731
Conta corrente com Consórcios (b)	-	-	7.456	-
	-	-	7.568	731
Dividendos a receber	-	-	1.822	3.211
	-	-	9.390	3.942
Circulante	-	-	9.390	3.942
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	1.757	-	1.911	731
Conta corrente com Consórcios (b)	-	-	330	-
	1.757	-	2.241	731
Dividendos a pagar	-	-	445	1.529
	1.757	-	2.686	2.260
Circulante	1.757	-	2.686	2.260

- (a) A Companhia participa do desenvolvimento de loteamentos com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses.

- (b) Consórcio é uma estrutura jurídica sob a qual o empreendimento é desenvolvido e os saldos referem-se a transações entre a líder do consórcio e as consorciadas, conforme item (a) acima.

18.2 Outras partes relacionadas

a. Operação Saneamento Ceará S.A.

No contexto do desenvolvimento dos empreendimentos (i) Alphaville Ceará Residenciais 1 e 2 e Empresarial; (ii) Terras Alphaville Ceará 1; (iii) Terras Alphaville Ceará 2 e 3; (iv) Loteamento Ceará Comercial 2; (v) Loteamento Ceará Comercial 3; e (vi) Loteamento Ceará Comercial 4, em conjunto “Empreendimento Cidade Alpha Ceará”, a Companhia constituiu as subsidiárias (“Loteadoras”) e Alpha Saneamento Participações S.A. (“Alpha Saneamento”). As Loteadoras foram as sociedades responsáveis pela construção do Empreendimento Ceará, onde foi construído a Estação de Tratamento de Esgoto (“ETE”), por meio de investimento da Companhia na construção de redes, infraestrutura e da estação de tratamento de esgoto.

Após (i) a Alpha Saneamento constituir a Saneamento Ceará S.A. (“Saneamento Ceará”); (ii) a empresa concessionária local negar o interesse em operar a ETE; (iii) a Loteadora transferir para a Saneamento Ceará o direito de exploração do sistema de saneamento básico do empreendimento concedido pelo Poder Público; a Alpha Saneamento aportou na Saneamento Ceará parte da infraestrutura (rede interna) e o valor total do custo incorrido para a construção da ETE no montante total de R\$ 8.975.

Assim, a Saneamento Ceará e a Opersan Resíduos Industriais S.A., empresa controlada pelo Pátria Investimentos, celebraram o Contrato de Operação e Manutenção (“O&M”) para definição das premissas da operação e manutenção da ETE. A Opersan adquiriu 51% das ações da Saneamento Ceará que eram de titularidade da Alpha Saneamento pelo montante de R\$ 4.150 e a Saneamento Ceará celebrou com a Associação de moradores contrato para operação do sistema de saneamento básico, e passou a receber um fee mensal em decorrência do contrato. O fee mensal é equivalente ao valor que a concessionária local cobraria. Futuros investimentos com ampliações da ETE serão de exclusiva responsabilidade da Opersan, desde que seja acordada a respectiva necessidade.

O Grupo negocia a aquisição da participação da Opersan conforme descrito na nota 28.

b. Obrigações com acionistas

Refere-se a bônus de subscrição de ação decorrente do aumento de capital subscrito e integralizado, conforme aprovado em AGE realizada em 30 de junho de 2020, cujo exercício está condicionado a conclusão satisfatória de oferta pública de ações da Companhia, com prazo para ocorrer de até cinco anos, contados da data de emissão do bônus (30/06/2020) Nota 16.

18.3 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do grupo na proporção de sua participação no capital social de tais empresas.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Adicionalmente, a Companhia presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos no montante de R\$ 1.298 em 30 de setembro de 2020 (R\$ 1.516 em 31 de dezembro de 2019), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

18.4 Transação (Remuneração) da Administração

O montante global anual aprovado em assembléia para ser distribuído entre os administradores (Diretoria e membros do Conselho de Administração) do grupo para 30 de setembro de 2020, a título de remuneração fixa, variável, benefícios e encargos é de até R\$ 1.080 (R\$ 7.854 em 31 de dezembro de 2019), registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”

18.5 Contratos de sub-locação

A Controlada Alphaville Urbanismo S.A. é locatária de 3.928 m² de lajes corporativas, correspondentes aos 3º (1.897 m²) e 4º (2.031 m²) andares do edifício Eldorado Business Tower onde se encontra a sede do Grupo, cujo contrato de locação tem vencimento em 14/08/2025.

18.6 Participação nos lucros e resultado

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

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

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas do Grupo no período. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas do Grupo, assim como dos colaboradores. Em 31 de dezembro de 2019 não houve atingimento de metas, ocorrendo a reversão da provisão, em até setembro de 2020 não ocorreu evento de atingimento de metas.

19 Receita operacional líquida

	Consolidado			
	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019
Receita operacional bruta				
Venda de lotes	22.664	30.113	11.933	18.876
Prestação de serviços	577	1.442	453	1.311
Provisão para distratos	74.443	25.013	17.176	4.099
Deduções da receita bruta	(1.651)	(191)	(163)	(315)
Receita operacional líquida	96.033	56.377	29.399	23.971

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

20 Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:								
Custo de construção	-	-	-	-	(34.674)	(73.553)	(40.296)	(76.494)
Custo de terrenos	-	-	-	-	(279)	(1.443)	(658)	(16.268)
Custo de desenvolvimento	-	-	-	-	(24.426)	(38.713)	(18.716)	(75.575)
Reversão provisão de custo distrato (Nota 2.2.3. (ii))	-	-	-	-	(45.898)	(18.417)	(5.351)	1.485
Provisão para perda na realização de estoques	-	-	-	-	247	(2.232)	-	-
Manutenção/garantia	-	-	-	-	838	1.177	(1.597)	(6.734)
Custo dos empreendimentos:	-	-	-	-	(104.192)	(133.181)	(66.618)	(173.586)
Encargos financeiros	-	-	-	-	(1.465)	(4.035)	(1.708)	(3.691)
	-	-	-	-	(105.657)	(137.216)	(68.326)	(177.277)
Despesas comerciais:								
Despesas com marketing e vendas	-	-	-	-	(4.636)	(15.125)	(8.553)	(24.265)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	-	-	(477)	(1.489)	(2.083)	(5.621)
	-	-	-	-	(5.113)	(16.614)	(10.636)	(29.886)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	-	-	-	-	(6.278)	(16.983)	(9.356)	(20.367)
Despesas com benefícios a empregados	-	-	-	-	(1.009)	(2.789)	(880)	(2.787)
Despesa com participação nos lucros (Nota 17.6)	-	-	-	-	-	-	2.773	2.773
Despesas com viagens e utilidades	-	-	-	-	(1)	(70)	-	(200)
Despesas com serviços prestados	(199)	(449)	(196)	(378)	(5.237)	(16.500)	(4.445)	(18.876)
Despesas com aluguéis e condomínios	-	-	-	-	(1.011)	(2.268)	(996)	(6.738)
Despesas com informática	-	-	-	-	(2.038)	(7.049)	(3.166)	(7.927)
Despesa com depreciação	-	-	-	-	(3.820)	(11.622)	(2.893)	(9.140)
Outras	(38)	(38)	(11)	(11)	(130)	(175)	(178)	(104)
			(11)					
	(237)	(487)	(207)	(389)	(19.524)	(57.456)	(19.141)	(63.366)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
 Informações financeiras intermediárias individuais
 e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

21 Outras (despesas) receitas operacionais

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019
Provisão para demandas judiciais	-	-	-	-	(30.829)	(95.896)	(44.834)	(103.165)
Provisão para risco de crédito	-	-	-	-	5.476	7.273	(3.443)	(5.447)
Outras (despesas) e receitas, líquidas	(4)	(123)	(8)	(70)	(13.447)	(6.739)	(29)	(268)
Total	(4)	(123)	(8)	(70)	(38.800)	(95.362)	(48.306)	(108.880)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Informações financeiras intermediárias individuais
 e consolidadas em 30 de setembro de 2020.*

22 Resultado Financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019
Rendimento de aplicações financeiras	3	795	24	138	348	3.927	943	3.353
Outras receitas	-	4	-	-	933	1.537	630	1.378
Total receitas financeiras	3	799	24	138	1.281	5.464	1.573	4.731
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 10)	(3.811)	(6.221)	-	-	(15.662)	(47.699)	(72.644)	(254.543)
Despesas bancárias	-	-	-	-	(562)	(1.676)	(579)	(2.115)
Descontos concedidos, outras (despesas) e reversões (Nota 5.2*b)	-	-	-	-	(16.076)	(22.015)	(13.469)	(29.261)
Total despesas financeiras	(3.811)	(6.221)	-	-	(32.300)	(71.390)	(86.692)	(285.919)
Resultado financeiro líquido	(3.808)	(5.422)	24	138	(31.019)	(65.926)	(85.119)	(281.188)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

23 Empreendimentos em construção – informações e compromissos

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
(+) Receita bruta total de vendas	629.116	552.495
(-) Receita bruta total apropriada	(342.502)	(320.292)
(=) Saldo de receita a apropriar	286.614	232.203
(+) Custo total dos imóveis vendidos	(410.214)	(333.952)
(-) Custo total apropriado	226.285	186.155
(=) Saldo de custo a apropriar	(183.929)	(147.797)
Resultado apropriar	102.685	84.406

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

b. Compromissos com custos orçados ainda não incorridos, referente a unidades em estoque

Valores não refletidos nas informações financeiras intermediárias

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Saldo de custo a incorrer	(72.486)	(96.540)

24 Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

Controladora	Transações:		que não afetaram o caixa		Controladora
	31/12/2019	Juros		30/09/2020	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	123.026	5.618			128.644

Consolidado	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Consolidado
	31/12/2019	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	30/09/2020	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	997.543	50.000	(38.094)	(65.453)	47.339		991.335

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Adicionalmente a Companhia optou por classificar os juros pagos e dividendos recebidos dentro das atividades de investimentos e atividades de financiamento, respectivamente, conforme permitido pelo CPC 03.

25 Seguros

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

Modalidade	Consolidado 30/09/2020
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	10.200
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	40.797
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	70.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	79.949
e) Execuções judiciais	39.890
f) Fiança Locatícia	7.802
	<hr/>
Total	248.638

26 Apresentação de Informações por segmento

A Administração entende que o Grupo está organizada em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos fechados. Embora possa comercializar produtos com denominação distinta, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento.

Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente externo, que equivalem a 10% ou mais da receita da Companhia.

Sendo assim, a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

27 Outras informações

Impactos da COVID-19 (Corona vírus)

A Companhia vem adotando medidas de monitoramento e prevenção em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde visando minimizar, tanto quanto possível, eventuais impactos decorrentes da pandemia do COVID-19, no que se refere à segurança das pessoas e à continuidade de seus negócios.

Nesse sentido, foram tomadas as seguintes medidas:

- Escritório – foi adotado o trabalho remoto (home office) para a totalidade dos colaboradores que seguem desempenhando suas atividades através dos recursos tecnológicos disponibilizados;
- Obras em andamento – o andamento das obras foi suspenso em observância aos decretos Estaduais e Municipais. Estas obras foram retomadas conforme orientação das autoridades competentes e adotando protocolos de higiene e segurança para proteger os trabalhadores próprios e terceiros.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.*

- Lançamentos e Vendas – os lançamentos de novos empreendimentos planejados para o ano de 2020 foram postergados e serão retomados no quarto trimestre de 2020 adotando todas as medidas necessárias para proteger os clientes e os trabalhadores próprios e terceiros. Os estandes de vendas foram fechados temporariamente com o objetivo de evitar aglomerações e risco de transmissão/contágio. Estes foram reabertos seguindo os protocolos de higiene e segurança.

Em relação ao fluxo de caixa operacional, houve um impacto negativo com a postergação do plano de lançamentos e com a redução das vendas em relação ao business plan do Grupo para os meses de março a maio de 2020. Este impacto foi minimizado pelo volume de vendas superior ao Business Plan de 2020 dos lançamentos realizados antes da pandemia e das vendas de estoque a partir de junho de 2020 e pela redução dos distratos e das despesas

O volume de vendas de lotes em estoque entre junho e setembro de 2020 superior ao Business Plan 2020 da companhia reflete a mudança nos hábitos de moradia da população. A pandemia resultou em um aumento na preferência por morar em casas conforme amplamente divulgado pela imprensa com um impacto estrutural na demanda por casas e lotes.

A Companhia também observou uma redução na efetivação de distratos originados pelos clientes. O VGV distratado entre março e setembro de 2020 foi inferior ao esperado e contribuiu para compensar parcialmente o menor volume entradas de caixa proveniente das vendas e lançamentos.

Em contra partida à redução observada nas entradas de caixa desde o início da pandemia, houve uma redução nos gastos da companhia fruto de medidas operacionais implementadas de forma tempestiva. O resultado destas medidas foi uma redução nas saídas de caixa operacional da companhia entre março e setembro de 2020.

O caixa financeiro também foi impactado pela crise econômica provocada pela pandemia com o cancelamento de uma operação de CRI planejada pela companhia para a segunda quinzena de março e cancelada em função redução de liquidez do mercado. Apesar das incertezas, a Companhia continuou acessando o mercado de capitais como forma de monetizar sua carteira de recebíveis e financiar suas operações e, adicionalmente, alongou o fluxo de pagamento de suas principais operações de dívida. Nos três primeiros trimestres de 2020, a Companhia realizou operações de cessão de recebíveis na modalidade FIDIC, totalizando R\$ 159.000 e emitiu dívida corporativa em um total de R\$ 50.000 no mesmo período. De forma agregada, o impacto da pandemia no fluxo de caixa financeiro foi um consumo de caixa superior ao planejado para o mesmo período.

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

28 Eventos subsequentes

Oferta pública de ações

Em 14 de agosto de 2020, a Companhia protocolou na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) o pedido de oferta pública primária de ações ordinárias e divulgou, em 9 de outubro de 2020, o Prospecto Preliminar da Oferta bem como o Aviso ao Mercado.

Em 05 de novembro de 2020 foi deferido o registro de Companhia aberta de que trata a Instrução CVM nº 480/09 para a Alphaville S.A.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2020.

Em 10 de novembro de 2020 a Companhia solicitou à CVM a interrupção do pedido de registro de oferta pública primária de ações ordinárias em decorrência da atual conjuntura de mercado desfavorável à realização da oferta de distribuição.

Operação com parte relacionada

Em 8 de outubro de 2020, a Alpha Saneamento Participações Ltda. (“Alpha Saneamento”), sociedade controlada pela Alphaville Urbanismo S.A., assinou o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“Contrato”), para aquisição de 46,14% (quarenta e seis vírgula quatorze por cento) das ações da Saneamento Ceará S.A. (“Companhia”), no valor de R\$ 1.800 a ser pago em 36 (trinta e seis) parcelas iguais corrigidas pelo CDI, a partir de janeiro de 2022, sendo que a Alpha Saneamento já era detentora de 53,86% (cinquenta e três vírgula oitenta e seis por cento) das ações da Companhia previamente à aquisição ora mencionada, passando, portanto, a ser titular da totalidade das ações da Companhia, após o fechamento da transação, nos termos do Contrato.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não

temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

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

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

ALPHAVILLE S.A.
CNPJ nº 16.811.931/0001-00
NIRE 35.300.442.296

ATA DE REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA

REALIZADA EM 10 DE NOVEMBRO DE 2020

1. Data, Horário e Forma: No dia 10 de novembro de 2020, às 14h30 (quatorze horas e trinta minutos), por meio de videoconferência através do Microsoft Teams, sistema que permite a identificação dos membros do Comitê de Auditoria e a comunicação simultânea com os outros membros participantes. Dessa forma, os membros do Comitê de Auditoria foram considerados presentes à reunião e deverão assinar a correspondente ata.
2. Convocação e Presença: Convocação realizada nos termos do §1º do Artigo 12, do Regimento Interno do Comitê de Auditoria da ALPHAVILLE S.A. ("Companhia"), conforme edital de convocação enviado a todos os membros do Comitê de Auditoria, em 05 de novembro de 2020. Compareceram Lilian Cristina Pacheco Lira (Coordenadora do Comitê de Auditoria da Companhia), Marcio Alvaro Moreira Caruso e José Roberto de Mattos Curan, além dos participantes convidados Srs. Guilherme de Puppi e Silva, Gerson Cohen, Claudemir Corvalan e Andrea Pegoraro Haupenthal Soda.
3. Mesa: Os trabalhos foram presididos por Lilian Cristina Pacheco Lira e secretariados por Andrea Pegoraro Haupenthal Soda.
4. Ordem do Dia: Examinar, debater e deliberar sobre:
 - (i) Avaliar as informações financeiras intermediárias da Companhia relativas ao terceiro trimestre de 2020; e
 - (ii) Deliberar sobre as férias laborais do Sr. Marcus Parra Lacerda, responsável pela área de Controles Internos da subsidiária da Companhia, a Alphaville Urbanismo S.A.
5. Deliberações: Instalada a reunião, após exame e discussão das matérias da Ordem do Dia, os membros do Comitê de Auditoria presentes registraram:

Quanto ao item (i): O Sr. Gerson realizou a apresentação das informações financeiras da Companhia conforme Anexo I. A KPMG apresentou o resultado dos trabalhos realizados acerca do exame das informações financeiras intermediárias trimestrais, individuais e consolidadas da Companhia, para emissão do relatório dos auditores independentes referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, conforme Anexo II. Após questionamentos dos membros do Comitê de Auditoria e esclarecimentos realizados pelos auditores e a administração, os membros do COAUD entenderam que as informações financeiras trimestrais estão adequadas para serem apresentadas na próxima reunião do Conselho de Administração, o que deverá ser realizado juntamente com a presente ata e o relatório de revisão limitada do terceiro trimestre de 2020 a ser emitido pela KPMG, para apreciação e deliberação por referido órgão.

Quanto ao item (ii): O COAUD não apresenta restrições quanto ao requerimento realizado.

Encerramento: Não havendo nada mais a tratar, a Coordenadora do Comitê de Auditoria da Companhia declarou a reunião encerrada e suspendeu os trabalhos apenas pelo tempo necessário para a lavratura da presente ata que, ao final, foi lida, aprovada e assinada por todos os presentes.

São Paulo, 10 de novembro de 2020.

Lilian Cristina Pacheco Lira
Presidente

Andrea Pegoraro Haupenthal Soda
Secretária

Membros do Comitê de Auditoria Presentes:

Lilian Cristina Pacheco Lira

Marcio Alvaro Moreira Caruso

José Roberto de Mattos Curan

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras e o Relatório dos Auditores Independentes

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"),

declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2020; e

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2020.

São Paulo, 12 de novembro de 2020

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Guilherme de Puppi e Silva
Diretor Financeiro e de relações com investidores

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras e o Relatório dos Auditores Independentes

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"),

declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2020; e

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2020.

São Paulo, 12 de novembro de 2020

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Guilherme de Puppi e Silva
Diretor Financeiro e de relações com investidores